

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Att.: Enhet for Byggesak og geodata

Kommunens ref: 16/02513-5

DRØBAK, 05.09.2018

Klage på vedtak – Gnr 93 bnr 17 - Kroerveien 328 - 330 – Tomannsbolig og ny felles avkjørsel for 93/17 og 93/3

Undertegnede bistår Thomas Hedman og Marit Heljord (eiere av gnr. 93 bnr. 3). Det vises til vedtak i ovennevnte sak datert 16.08.2018. På vegne av mine klienter påklages vedtaket.

1. Klagegrunnene

1.1 Tiltaket mangler de de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6

Tillatelsen fra kommunen er bl.a. gitt med følgende vilkår:

"eksisterende adkomst til Kroerveien 332 saneres, avkjørsel stenges fysisk etter at ny felles avkjørsel for naboeiendommene 97/17 og 93/3 er etablert"

Den eksisterende avkjørselen ligger på mine klienters eiendom, gnr. 93 bnr. 3. Mine klienter har ikke samtykket til at avkjørselen stenges.

Tiltaket mangler således de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Utgangspunktet er at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart at nødvendige privatrettslige rettigheter mangler skal imidlertid søknaden avvises, jf. plan- og bygningsloven § 21-6

Tiltakshaver har ikke rett til å kreve stenging av den eksisterende avkjørselen på mine klienters eiendom.

Søknaden skal således avvises.

FRAM

ADVOKATER

Det skal for øvrig understrekes at det også bestrides at det foreligger veiretten frem til gnr. 93 bnr. 17 for en tomannsbolig. Da mine klienter kjøpte sin eiendom var det forutsatt at gnr. 93 bnr. 17 skulle bebygges med en enebolig. Det foreligger ingen tinglyst rett til adkomst for en tomannsbolig.

Det anføres videre at de trafikkmessige virkningene av å tillate en tomannsbolig på gnr. 93 bnr. 17 klart taler mot å gi tillatelse. Det vises til statens vegvesens uttalelser om de trafikale forholdene, som ble gitt i forbindelse med søknaden om fradeling av eiendommene (**bilag 1**). Det vises til uttalelsen i sin helhet. Som det fremgår frarådet statens vegvesen sterkt at eiendommen ble fradelte til boligformål.

1.3 Forringelse av kulturlandskapet – forholdet til vedtatt hensynssone H570_4 og bestemmelser i kommuneplanen pkt. 23.2

Tiltakshavers eiendom befinner seg i hensynssone H570_4 (bevaring av kulturmiljø) i gjeldende kommuneplan. Av kommuneplanens planbestemmelser fremgår det at hensynssonen innebærer at:

«større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskapet og bebyggelse, skal unngås.»

Dette ble påpekt av mine klienter i nabomerknad etter mottatt nabovarsel. Kommunen har i vedtaket følgende kommentar til dette:

Bekymring for at fradelingen vil føre til skade på kulturlandskapet må forventes som ferdig vurdert i den faglige behandlingen av fradelingsaken.

Dette medfører ikke riktighet. Type bygg, størrelse, antall boenheter, plassering osv. er ikke blitt vurdert i forbindelse med fradelingsaken.

I kommuneplanen pkt. 23.2 er følgende bestemt når det gjelder LNF-områder med underformål b:

for Kroer og Nordby skolekrets kan det tillates fradeling av tomt tilstøtende eksisterende boligbebyggelse for inntil 5 nye boenheter i planperioden i hver krets

Situasjonen er at samtlige av de 5 boenheter som kommuneplanen gir tillatelse til i dette området nå er blitt etablert direkte rundt mine klienters eiendom (to boenheter på gnr. 93 bnr. 15, én boenhet på gnr. 93 bnr.16, i tillegg til de to boenhetene som er gjenstand for tillatelsen i den herværende saken på gnr. 93 bnr. 17).

At alle de fem nye boenhetene etableres på samme sted fremstår klart i strid med formålet for hensynssone H570_4 om å bevare kulturlandskapet.

Av kommuneplanen pkt. 22.3 fremgår det dessuten (når det gjelder nye boenheter i LNF-b områder):

FRAM

ADVOKATER

Tiltak skal plasseres og utformes slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø

Videre fremgår det at:

Tillatelse til tiltak i medhold av første kulepunkt kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av dyrka mark og kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø

At alle de fem nye boenhetene etableres på samme sted fremstår for således også i strid med formålet i kommuneplanen pkt. 2, jf. de ovennevnte bestemmelser.

Området rundt mine klienter bolig vil fremstå som drastisk endret dersom det nå også tillates en tomannsbolig på gnr. 93 bnr. 17. Til illustrasjon vises det til vedlagte flyfoto fra 2015 (**bilag 2**).

Se også vedlagte merknader fra mine klienter vedr. utbyggingen og ivaretagelse av dette området (**bilag 3**).

På bakgrunn av det ovennevnte foreligger det heller ikke grunnlag for dispensasjon for den delen av eiendommen som er regulert til LNF-a området, da hensynene bak bestemmelsen må regnes for å være vesentlig tilsidesatt.

Mine klienter er av den oppfatning at ivaretagelse av området klart tilsier at det kun kan gis tillatelse for oppføring av enebolig, og at utnyttelsesgrad må settes tilsvarende de øvrige eiendommer på plassen – på 25 %, jf. merknadene fra mine klienter.

1.4 Byggingenes størrelse og plassering, plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2

Det omsøkte prosjektet omfatter en tomannsbolig med en bredside (øst-vest) på over 16 meter. I tillegg er det i situasjonsplanen fra tiltakshaver inntegnet to garasjer, en på hver side av bygget, og hver med en bredde på 6 meter. Garasjene kan etter dagens regler oppføres uten søknad, jf. byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a.

Samlet sett vil den planlagte bebyggelsen på gnr. 93 bnr. 17 fremstå som en nærmest sammenhengende vegg mot mine klienters eiendom. Dette vil i stor grad forringe bokvaliteten på mine klienters eiendom.

Det anføres at det prosjekterte bygget således er i strid med plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2, hvor det er krav om at tiltaket skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming (§ 29-1) og slik at det innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Det skal for øvrig bemerkes at mine klienters eiendom inntil 2016 ikke var omkranset av annen bebyggelse. Etter 2016 har både gnr. 93 bnr. 15 og gnr. 93 bnr.16 blitt bygget ut med forholdsvis store boliger. Dersom det gis tillatelse til bebyggelsen i den form som tiltakshaver har søkt om på gnr. 93 bnr. 17, så vil mine klienters eiendom være nær sagt omringet av bebyggelse.

FRAM
ADVOKATER

2. Krav om oppsettende virking

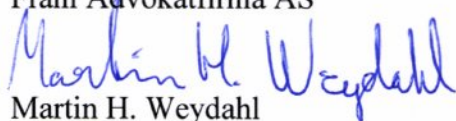
Det anmodes om at klagen gis oppsettende virkning, ved at kommunen utsetter iverksettelse av vedtaket, jf. forvaltningsloven § 42.

3. Oppsummering

Vi ber kommunen behandle klagen på bakgrunn av det ovennevnte.

Vi ber om å bli holdt orientert om videre behandling av klagesaken.

Med vennlig hilsen
Fram Advokatfirma AS



Martin H. Weydahl

Fast advokat

Tlf 98819844

mw@framadvokat.no