



## Gnr 111 bnr 250 og gnr 111 bnr 56 - Kjærnesstranda 9-11 - Tilbygg/påbygg bruksendring - Enebolig - Søknad om dispensasjon

Saksbehandler: Bertha Solheim Hansen

Saksnr.: 18/02028-10

**Behandlingsrekkefølge**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for teknikk og miljø avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda (R-232) § 2 b vedrørende maksimalt tillatt bruksareal per eiendom på 250 m<sup>2</sup> per tomt, for utvidelse til totalt bruksareal på 482 m<sup>2</sup>

Hovedutvalget for teknikk og miljø avslår i medhold av pbl. § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda (R-232) § 2 b vedrørende maksimalt tillatt gesimshøyde på 6,5 m for omsøkt gesimshøyde 9,55 m.

Hovedutvalget for teknikk og miljø avslår i medhold av pbl. § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda (R-232) § 2 c vedrørende saltak og takvinkel for omsøkte tiltak med pulttak.

Hovedutvalget for teknikk og miljø avslår i medhold av pbl. § 19-2 søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda (R-232) § 2 a vedrørende byggegrense mot nord og øst, for omsøkte plassering av tiltak.

Begrunnelse framkommer i saksutredningen.

Ås, 23.11.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

# Ås kommune

## **Vedlegg:**

1. Søknad om rammetillatelse
2. Følgerev - Søknad om rammetillatelse
3. Søknad om dispensasjon fra 2a - byggegrense - naboerklæringer foreligger
4. Søknad om dispensasjon fra 2c - takform
5. Redegjørelse- Estetikk
6. Situasjonsplan
7. Situasjonsplan - Illustrasjon
8. Illustrasjon - perspektivisk
9. Følgerev - 1. Tilleggsinfo rammesøknad
10. Søknad om dispensasjon fra 2b - gesimshøyder
11. Søknad om dispensasjon fra 2b - bruksareal - 2. Tilleggsinfo
12. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
13. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune
14. Reguleringskart for Kjærnes R-232
15. Reguleringsbestemmelser for Kjærnes R-232
16. Tegninger - Planer, snitt og fasader
17. BYA og BRA arealer for alle fire plan

## **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

Samtlige dokumenter i saken.

## **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Ansvarlig søker: PILOT Arkitekter AS v/Anette Vintervold  
Tiltakshaver: Trond Karlsen, Kjærnesveien 67, 1407 Vinterbro  
Akershus fylkeskommune  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

## **Saksutredning:**

### **Sammendrag:**

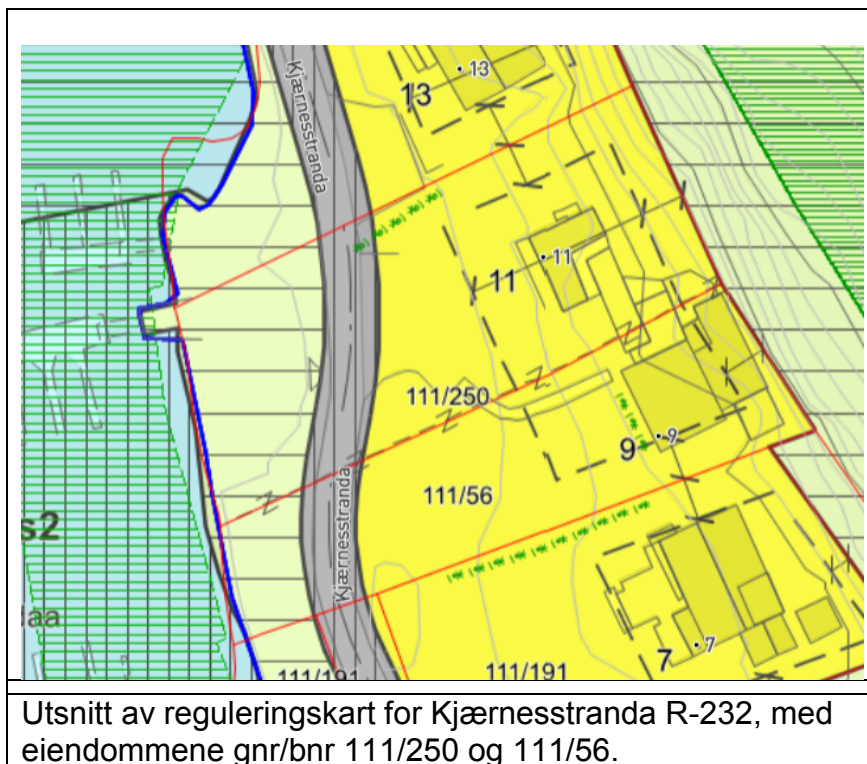
I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tilbygg/påbygg, ombygging for fritidsbolig på Kjærnesstranda 9-11 – søkes det om dispensasjon for fire forhold.

I reguleringsplan for «Kjærnesstranda» er det regulert maksimalt BRA på 250 m<sup>2</sup> per tomt og samtidig er gnr/bnr 111/250 og 111/56 regulert med eiendomsgrense som skal oppheves, det gjelder den felles eiendomsgrensen. Det innebærer at det er et krav at de to eiendommer skal sammenføres til en eiendom.

Det søkes om tilbygg/påbygg slik at det totale BRA blir på 482 m<sup>2</sup>. Det søkes om dispensasjon fra totalt BRA per tomt, gesimshøyde på 6,5 m, kravet om saltak for å etablere varierte pulttak samt dispensasjon fra byggegrense mot nord og øst.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus fraråder dispensasjon da den vesentlig vil tilsidesette hensynene bak reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtak i saken og vil vurdere å påklage saken dersom kommunen gir dispensasjon.

Rådmannen innstiller på at søknad om dispensasjoner avslås.



## Fakta i saken:

På vegne av eier av gnr/bnr 111/250 og 111/56, Kjærnesstranda 9 og 11, Trond Karlsen søker PILOT Arkitekter AS om rammetillatelse for tilbygg/påbygg, ombygging og bruksendring for eiendommen. Det søkes etter TEK17.

Det ble innvilget en rammetillatelse i 2008, tillatelsen tapte sin gyldighet etter 3 år. Her ble det gitt tillatelse til et vesentlig mindre omfattende tiltak med samlet bruksareal på 202 m<sup>2</sup>.

Rammesøknaden er mottatt den 26.06.2018, tilleggsinformasjon om arealer og dispensasjoner er mottatt den 27.08.2018 og 27.09.2018 jf. vedlegg 1-11 og 16.

For området gjelder reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for «Kjærnesstranda» (R-232) med ikrafttredelsesdato 01.11.2006 og sist endret 17.01.2008. Arealformål er ifølge § 2.0 Byggeområde for boliger, eiendommen ligger innenfor felt B1. Reguleringsplanen setter krav om at eiendommene 111/250 og 111/56 skal sammenføres, så maksimalt tillatt bruksareal for den sammenslåtte eiendom er 250 m<sup>2</sup>. jf. vedlegg 14 og 15. I tillegg til begrensning på 250 m<sup>2</sup> BRA er maksimalt grad av utnyttning 22% BYA jf. reguleringsbestemmelsen § 2 b.

Netto tomteareal er på 1162 m<sup>2</sup>.

Søknaden gjelder tilbygg/påbygg, ombygging og bruksendring fra fritidsbolig til enebolig samt sammenslåing av tomtene gnr/bnr 111/250 og 111/56 til en tomt.

# Ås kommune

Bebygd areal (BYA) eksisterende fritidsbolig er på 103 m<sup>2</sup>, der 11,5 m<sup>2</sup> planlegges revet og 114 m<sup>2</sup> bygget til, som samlet gir BYA 206 m<sup>2</sup>.

Bruksareal (BRA) eksisterende fritidsbolig er på 134 m<sup>2</sup>, og det omsøkte tilbygg er på 347 m<sup>2</sup> som vil gi et samlet BRA på 482 m<sup>2</sup>, jf. vedlegg 17. Grad av utnyttning blir 17,8%

Tilbygg er prosjektert nordover i forhold til eksisterende fritidsbolig, som også påbygges og ombygges. Arkitekturen er tilpasset eksisterende bygning. Parkeringsareal inngår i tilbygget og er plassert delvis under bakken mot nord.

Tiltaket er prosjektert utenfor regulert byggegrense mot øst og nord.

Det foreligger nabosamtykke etter plan- og bygningslovens § 29-4 fra eierne på gnr/bnr 111/12 og 111/1 som samtykker i at det bygges tilbygg/garasje med en minsteavstand på henholdsvis 1,05 m og 1,35 m til deres respektive tomtegrenser.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringskart med reguleringsbestemmelser for følgende forhold:

- § 2 b Maks tillatt bruksareal per eiendom på 250 m<sup>2</sup> per tomt, for å etablere et totalt bruksareal på 482 m<sup>2</sup>.
- § 2 b Gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 m, for å overskride regulert gesimshøyde med 3,05 m til 9,55 m.
- § 2 c Saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader, for å etablere varierte pulttak med takvinkel mindre enn 22 grader.
- § 2 a Byggegrense på 4 m mot nord og øst for å plassere tilbygg og påbygg henholdsvis 1,05 m og 1,35 m fra tomtegrensene.

I denne saken er det utelukkende søknaden om dispensasjon som behandles. Evt. videre behandling etter vedtaket i HTM foretas delegert.

Nabovarsling er foretatt to ganger, da ansvarlig søker ikke hadde tatt med søknad om dispensasjon for bruksareal over 250 m<sup>2</sup> i første runde. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Uttalelsene fra Fylkesmannen for Oslo og Akershus foreligger i dokument 18/02028-15, datert 14.11.2018 jf. vedlegg 12.

Fylkesmannen vurderer at tiltaket bidrar til en økt negativ landskapseffekt gjennom ytterligere nedbygging av strandsonene, et slikt tiltak vil kunne ha en uheldig signaleffekt for lignende eiendommer. De vurderer også at omfanget, sett fra sjøen, er betydelig og klart privatiserende.

Videre mener de at tiltaket klart tilsidesetter hensynet bak reguleringsbestemmelse § 2.0 b, og de støtter kommunens foreløpige vurdering om å avslå dispensasjon i denne saken.

De har følgende konklusjon (*utsnitt i kursiv*):

*Fylkesmannen fraråder sterkt at det gis dispensasjon til tilbygg til bolig. Etter vår vurdering vil tiltaket være i strid med nasjonale og regionale føringer for strandsoneforvaltning. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette disse hensynene og hensynet bak reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtak i saken og vil vurdere å påklage saken dersom kommunen gir dispensasjon.*

# Ås kommune

Uttalelsene fra Akershus fylkeskommune foreligger i dokument 18/02028-14, datert 12.11.2018 jf. vedlegg 13 (utsnitt i kursiv):

*Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 "Dispensasjon". Fylkesrådmannen har følgende merknader:*

Det er registrert gravrøyser på fjellhyllen ovenfor eiendommen. Fylkeskommunen uttaler seg til søknad om dispensasjon fra gesimshøyde og vurderer at gesimshøyden ikke vil være utilbørlig skjemmende for gravfeltet, da nybygg følger høyden til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

## Automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med reguleringsarbeidet ble det i 2005 foretatt registreringer i området. (utsnitt i kursiv):

*Det ble ved registreringen gjort funn av et bosetning- aktivitetsområde datert til steinalderen og et gravfelt fra bronsealder, idnr. 91739 og 91740 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden.*

*Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner innenfor nå omsøkte eiendommer.*

*Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner i området. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et slikt kulturminne skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.*

## **Rådmannens vurdering av dispensasjonene:**

Rådmannen vurderer dispensasjonsforholdet slik:

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 for følgende forhold:

- § 2 b Bruksareal per tomt – økt bruksareal fra maksimalt tillatt 250 m<sup>2</sup> til 482 m<sup>2</sup>
- § 2 b Gesimshøyde – økt gesimshøyde fra maksimal tillatt høyde på 6,5 m til 9,55 m
- § 2 c Saltak regulert med gitt takvinkel - for å etablere varierte pulttak

# Ås kommune

- § 2 a Byggegrense på 4 m mot nord og øst - for å redusere avstand til tomtegrensene til henholdsvis 1,05 m og 1,35 m

Søker begrunner søknad om dispensasjonene med at utvidelsen skjer nordover og at den ligger i flukt med eksisterende bygning, arkitekturen er godt tilpasset den eksisterende bygningen, at både volumene, bygningsmaterialene, takformen følger tomtens terreng og takvinkel er tilpasset eksisterende bygning. Tiltaket ligger i skrånende terreng og tilpasses terrenget, de etterstreber mest mulig skånsom utbygging.

Søker begrunner dispensasjonen for samlet å bygge 482 m<sup>2</sup> med at eiendommen består egentlig av to tomter og ville derfor gitt et maks tillatt bruksareal på 500 m<sup>2</sup> jf. vedlegg 11.

Det foreligger en grundig estetisk redegjørelse.

Opplysninger om tiltaket er kommet i tre bolker, søknad om rammetillatelsen, brev med tilleggsinformasjon, og ytterligere dokumentasjon i dokument 18/02028-1, -9 og -13. Først ved siste innsendelse har ansvarlig søker forholdt seg til at reguleringsplanen setter krav om at de to eiendommer skal sammenslås til en og oppdatert søknadsmaterialet.

Reguleringsplanens krav om sammenføring av de to eiendommene har bakgrunn i ønsket om å begrense omfanget av bebyggelse i strandsonen. Når tomtene slås sammen blir samlet bruksareal for de to tidligere tomter 250 m<sup>2</sup>, mot 500 m<sup>2</sup>, dersom det ikke hadde vært krav om sammenføring.

Ved å tillate et tiltak med bruksareal 482 m<sup>2</sup> finner rådmannen at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Hensikten med gesimshøyden er å begrense bygningers høyde og omfang slik at tiltaket blir minst mulig eksponert i strandsonen. Rådmannen sier seg enig i at tilbygget og påbygget isolert sett er godt tilpasset både terrenget og den eksisterende arkitektur, men i forhold til øvrig bygde og naturlige omgivelser vil tiltaket fremstå som unødvendig eksponert. Tiltaket vurderes derfor å komme i konflikt med hensynet bak bestemmelsene.

Hensikten med regulert takform og takvinkel er å ivareta en ensartet utforming for området. Men i området er det flere bygninger med annen takform, også pulttak, så dette innebærer at området ikke lenger har en ensartet takform.

En dispensasjon fra regulert takform vurderes derfor ikke å tilsidesette formålet med bestemmelsen. Dersom tiltaket for øvrig hadde vært i samsvar med bestemmelsene ville det kunne være grunnlag for å dispensere fra takform.

Byggegrensen er regulert med en avstand på 4 m til tomtegrensene i nord og øst. Avstanden er ment å ivareta tilstrekkelig lys og luft imellom bygninger. I dette tilfelle er avstanden østover inn imot fjellveggen og bygningen er allerede plassert utenfor byggegrensen mot øst. Det foreligger naboerklæring for begge overskridelsene. En dispensasjon fra regulert byggegrense vurderes derfor ikke å tilsidesette formålet med bestemmelsen. Det ville også for dette forhold være grunnlag for å dispensere for avstanden til de to byggegrenser, dersom tiltaket for øvrig hadde vært i samsvar med bestemmelsene.

# Ås kommune

De fire dispensasjoner vurderes konkret og utgjør et hele i dette tiltaket som vurderes samlet. Grunnleggende krav tilsidesettes dersom det dispenseres fra maksimalt tillatt BRA per tomt og fra maksimalt tillatt gesimshøyde. Ulempene er klart større enn fordelene da bygningsvolumet sett fra sjøsiden bidrar til økt eksponering i strandsonen og en slik praksis kan danne presedens og dermed en forsterkende effekt.

Rådmannen tillegger Fylkesmannens uttalelse vesentlig vekt, *sitat:*

*Bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er begrensninger som er satt for å regulere bebyggelsens størrelse, utforming og uttrykk. De føringene som er lagt til grunn for utarbeidelsen av disse bestemmelsene er basert på en planprosess hvor aktuelle problemstillinger og hensyn må antas å være godt ivaretatt. Å avvike fra bestemmelser satt i reguleringsplan bør derfor ikke tas lett på. I denne saken er avvikene vesentlige, særlig med hensyn til antall m<sup>2</sup> BRA.*

Kommunen bør ikke innvilge dispensasjon når direkte berørte statlige og regionale myndigheter har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl § 19-1 4. ledd.

## **Konklusjon dispensasjon:**

Ut fra helhetsvurdering der søkers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta anser rådmannen at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler for å kunne innvilge dispensasjon. Konsekvensene av en dispensasjon vil etter rådmannens vurdering føre til at de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, i for stor grad blir skadelidende.

Dispensasjonene avslås.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen

## **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag vedtaket ble meddelt partene.

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

---

## **Alternativ innstilling:**

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for «Kjærnesstranda» (R-232) § 2 b vedrørende maksimalt tillatt bruksareal. Det tillates bruksareal på inntil 482 m<sup>2</sup>**

# Ås kommune

**Begrunnelse:**

HTM finner ikke at hensynene bak kravet til bruksareal vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: \_\_\_\_\_

Og:

HTM mener følgende fordeler veier tyngre enn ulempene: \_\_\_\_\_

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for «Kjærnesstranda» (R-232) § 2 b vedrørende maksimalt tillatt gesimshøyde. Det tillates gesimshøyde på inntil 9,55m**

**Begrunnelse:**

HTM finner ikke at hensynene bak kravet til gesimshøyde vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: \_\_\_\_\_

Og:

HTM mener følgende fordeler veier tyngre enn ulempene: \_\_\_\_\_

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for «Kjærnesstranda» (R-232) § 2 c vedrørende takform. Det tillates varierte pulttak.**

**Begrunnelse:**

HTM finner ikke at hensynene bak kravet til takform vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: \_\_\_\_\_

Og:

HTM mener følgende fordeler veier tyngre enn ulempene: \_\_\_\_\_

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger HTM søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for «Kjærnesstranda» (R-232) § 2 a vedrørende byggegrense. Omsøkte tiltak tillates plassert inntil 1,05 m fra grense i nord og 1,35 m fra grense i øst.**

**Begrunnelse:**

HTM finner ikke at hensynene bak kravet til byggegrense vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: \_\_\_\_\_

Og:



# Ås kommune

*HTM mener følgende fordeler veier tyngre enn ulempene:* \_\_\_\_\_