



Gnr 103 bnr 19 - Nygårdsåsen 12 - Tre nye boliger - Felles klagesaksbehandling - Klage på rammetillatelse

Saksbehandler: Are Evju

Saksnr.: 18/02301-17

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av forvaltningslovens § 33.

HTM finner at klagers anførsler ikke utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av rådmannens vedtak av 25.10.2018.

Vedtakene av 25.10.2018 opprettholdes og klagen tas således ikke til følge. Klagen gis ikke oppsettende virkning.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 23.11.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

- 1.0 Klage på vedtak
- 1.1 Vedlegg klage på vedtak
- 2.0 Kommentar til naboklage
- 2.1 Estetisk redegjørelse
- 2.2 Gnr 103 bnr 19 - Nygårdsåsen 12 - Tre nye boliger - Felles klagesaksbehandling - Vedtak
- 2.3 Klage på vedtak om avslag
- 3.0 Godkjent situasjonskart

Ås kommune

- 3.1 Godkjente fasadetegninger hus A
- 3.2 Godkjente fasadetegninger hus B
- 3.3 Godkjente fasadetegninger hus C
- 4.0 Gnr 103 bnr 19 - Nygårdsåsen 12 - Nybygg - Enebolig A - Rammetillatelse

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Alle dokumenter ligger i saken.

Saksbehandler sender vedtaket til:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Hjemmelshaver North Bridge Boligutvikling AS
- Ansvarlig søker Norsk Bygningsrådgivning AS
- Nabo Barbro Bruu

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen vurderer at klagen ikke inneholder momenter som medfører en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av rådmannens vedtak av 25.10.2018.

Rådmannen slutter seg til ansvarlig søkers kommentarer, og fastholder at vedtaket er i tråd med gjeldende lover, forskrifter og reguleringsplan.

Rådmannen anbefaler derfor at klagen avvises og sendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Fakta i saken:

Den 30.04.2018 ble det innsendt søknad om rammetillatelse for oppføring av 3 eneboliger på gnr./bnr 103/19 Nygårdsåsen 12. Vedtaket ble avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter. Avslaget ble påklaget, og kommunen omgjorde avslaget.

Den 25.10.2018 innvilget kommunen i delegert vedtak 18/01512-11, 18/01513-7 og 18/01514-8 tillatelse til tiltak. Rammetillatelsen ble påklaget av nabo Barbro Bruu (gnr./bnr 103/10 Nygårdsåsen 10), den 05.11.2018. Klagen er rettidig fremsatt jf. Forvaltningsloven § 30.

Eiendommen er regulert av reguleringsplanen Boligområdet Nygårdsåsen R-16, med utfyllende bestemmelser om grad av utnyttning og bygningshøyde i kommuneplanens arealdel.

Klagens innhold:

Klager anfører at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2 (visuelle kvaliteter), § 29-4 (tiltakets høyde og plassering) og fordi tiltaket medfører en større økning av støy og trafikk enn det som er påregnelig i området.

Ås kommune

Det anføres i klagen at tiltaket ikke tilfredsstillende de visuelle kvaliteter i forhold til tiltakets «*bygde og naturlige omgivelser*» etter pbl. § 29-2. Klager anfører at de tre tiltakene vil dominere i landskapsbildet og at det ikke vil inneha gode visuelle kvaliteter, verken i forhold til dets bygde omgivelser, naturlige omgivelser eller plassering. Videre anføres det at byggene er høyere enn de fleste omkringliggende eiendommer, og har en annen møneretning enn de omkringliggende byggverkene, og således vil ruve i Nygårdsåsen.

Det er også anført at det ikke er fremlagt en faglig begrunnelse for byggenes høyde, samt hvorledes sol- og utsiktsforhold og naboenes utsikt kan ivaretas om byggenes høyde senkes ved å bygge sokkeletasjer.

Det anføres at kommunen med hjemmel i pbl. § 29-4 bør kreve at byggverkernes høyde reduseres og at det bør bygges med sokkeletasje fremfor to hele etasjer, ettersom dette vil reduseres naboenes ulemper ved det omsøkte tiltaket.

I forbindelse med økt støy og trafikk anfører klager at det kun er påregnelig med en ny enebolig i hagen til den eksisterende boligen. I forbindelse med dette anfører klager at kommunen ikke har vist til hjemmel, forarbeider, rettspraksis eller andre rettskilder i sin påstand om at tiltakene ikke medfører at trafikken øker mer enn det som er forventet i området.

Klager anfører også at vedtaket bør gis oppsettende virkning til endelig avgjørelse foreligger.

Kommentarer til klage:

Ansvarlig søker og tiltakshaver har fått anledning til å kommentere klagens innhold. Advokatfirma Olafsen AS v/ Anders Lafton Briskodden har på vegne av tiltakshaver kommet med kommentarer til klagen.

I forbindelse med anførselen om at tiltaket skal avslås med hjemmel i pbl. § 29-2 viser Briskodden til klagen på avslaget av rammetillatelsen ved kommunens første behandling av søknaden. Klagen ligger vedlagt som vedlegg 2.3.

Briskodden viser også til at tiltakshaver er uenig i at det omsøkte tiltaket vil skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Tiltaket vil ikke bli merkbart høyere enn øvrig bebyggelse i området, og det vil dermed ikke ruve i Nygårdsåsen. Videre vises det til at høyden er fastsatt på bakgrunn av arkitektfaglige vurderinger og viser til følgeskrivet til søknad om rammetillatelse hvor det fremgår at byggets utforming er valgt med mål om å ivareta sol- og lysforhold og utsikt på best mulig måte. Følgeskrivet ligger vedlagt som vedlegg 2.1

Om klagers anførsler etter pbl. § 29-4 er Briskodden uenig med forståelsen av Sivilombudsmannens uttalelse SOM-2012-215 om kommunens adgang til å kreve endringer av tiltak etter § 29-4.

Briskodden anfører videre at tiltaket er innenfor reguleringsplanens høyder, og er således påregnelig for naboene at vil bli oppført. Videre kommenteres det at det at

Ås kommune

klager vil miste deler av sin utsikt ikke er forhold som vil kunne begrunne endring av byggverkets høyde med hjemmel i pbl. § 29-4.

Rådmannens vurdering:

Det fremgår av pbl. § 29-2 at *«ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Vurderingen av om et tiltak har *«gode visuelle kvaliteter»* ligger innenfor kommunes frie skjønn. Hva som er *«gode visuelle kvaliteter»* beror ikke på hva kommunen subjektivt synes er pent eller stygt, det som er avgjørende er hvorvidt den faglige begrunnelsen for utformingen av bygningens utseende holder mål jf. Ot.prp nr. 45 (2007-2008) s. 229-230.

Bestemmelsen inneholder to vilkår, tiltakets visuelle kvaliteter isolert sett og tiltaket vurdert i forhold til omgivelsene. Det er ikke anført at tiltaket isolert sett mangler *«gode visuelle kvaliteter»*, rådmannen velger derfor ikke å foreta en ny vurdering av dette vilkåret.

Klager viser til ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 230 hvor det fremgår at *«strengheten i kravet om visuell kvalitet er relativ i forhold til tiltakets plassering og funksjon. Det må stilles større krav til utforming av tiltak som i kraft av sin størrelse og/eller plassering har en dominerende effekt på sine omgivelser. Dette kan være tiltak som er særlig eksponerte, som for eksempel kjøpesentre eller større idrettsanlegg. Det kan også være byggverk som oppføres i sentrum av byer og tettsteder og som blir dominerende og synlige for mange i kraft av sin størrelse og sentrale plassering.»*

Hver av eneboligene har i seg selv en relativ liten bygningskropp etter dagens standard. Samlet sett er byggverkene innenfor reguleringsplanens bestemmelser om grad av utnytting, takform og høyde. Videre er omsøkte tiltak ikke i et område med særlig historisk eller kulturell interesse. Følgelig har tiltakshaver i utgangspunktet en vid skjønnsmargin for sitt valg.

I et område med homogen bebyggelse vil et bygg som bryter med de omkringliggende bygg, lettere kunne avslås på bakgrunn av det ikke er tilpasset dens bygde omgivelser jf. «Plan og bygningsrett» (O.J. Pedersen m.fl. 2011 s. 430). Klager anfører at tiltaket bryter med øvrige byggverk i området, da møneretningen er annerledes enn byggverkene i området. Som det fremgår av vedtaket om omgjøring er det flere byggverk i nærheten som har samme møneretning som de omsøkte tiltakene. Videre er det mange forskjellige byggestiler og høyder i området. Det skal dermed mye til før et byggverk ikke er tilpasset *«dets bygde omgivelser»* i den konkrete saken.

Klager anfører at det ikke er fremlagt en faglig begrunnelse for byggenes høyde og at sol- og utsiktsforholdene, og naboenes utsikt vil ivaretas bedre dersom byggenes senkes ved å bygge sokkeletasjer. Rådmannen viser her til den til estetiske redegjørelsen som var vedlagt søknaden om rammetillatelsen hvor det fremgår at *«boligene blir lave og med slak takvinkel slik at alle boligene får gode sol- og*

Ås kommune

lysforhold. Boligene er også vridd 5 grader i forhold til hverandre slik at de ligger i en vifteform mot vest – dette åpner utearealene mellom boligene mot sol og utsikt.»

Videre bemerkes det at sol og lysforhold primært er forhold som skal vurderes etter pbl. § 29-4 om tiltakets plassering og høyde.

Klager anfører at kommunen med hjemmel i pbl. § 29-4 om byggverkets høyde og plassering skal kreve at tiltakshaver senker byggenes høyde, og at en alternativ plassering er å bygge boligene med sokkeletasje fremfor to hele etasjer.

Det fremgår av pbl. § 29-4 første ledd første punktum at «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*» Kommunens rolle etter bestemmelsen er «*å vurdere byggverkets konkrete høyde, høydeplassering i terrenget og omplassering på tomten*» jf. «Plan- og bygningsloven med kommentarer» (Innjord 2010 s. 805). Utgangspunktet er at den omsøkte plasseringen skal godkjennes så lenge tungtveiende hensyn ikke taler mot, og tiltaket for øvrig ikke er i strid med øvrige begrensninger som følge av bestemmelsen jf. NOU 2005: 12 s. 338.

Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Videre har de godkjente tiltakene en lavere kotehøyde enn eksisterende enebolig på eiendommen. Det er rådmannens vurdering at det ikke foreligger tungtveiende hensyn i saken som medfører at kommunen har adgang til å kreve en annen plassering eller høyde.

Vedrørende anførselen til klager om at det ikke er vist til rettspraksis eller andre rettskilder for at tiltaket ikke medfører at trafikken øker mer enn det som er forventet i området vises det til reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. Tiltaket er i henhold til gjeldende reguleringer og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Etersom tiltakene er innenfor gjeldende lovverk og planer er det påregnelig at trafikken i området vil øke opp til det nivå som maksimalt utnyttelse vil generere. Rådmannen finner det ikke nødvendig å kommentere det ytterligere.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at klagen ikke inneholder momenter som bør medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av rådmannens vedtak av 25.10.2018.

Vedtaket av 25.10.2018 dok. 18/01512-11, 18/01513-7 og 18/01514-8 bør opprettholdes og klagen bør ikke tas til følge. Det er ikke grunnlag for å ilegge oppsettende virkning.

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kan vedtaket påklages:

Vedtaket kan ikke påklages. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Ås kommune

Umiddelbart.

Alternativ innstilling

Vedtak:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

HTM finner at klagers anførsler utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtakene av 25.10.2018

Vedtakene av 25.10.2018 omgjøres og klagen tas således til følge.

Utvalgets begrunnelse for dispensasjon:

Klagers anførsler utgjør momenter som medfører en annen vurdering fordi: (fyll inn)

Klageadgang:

Omgjøring er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen, jf. Forvaltningslovens kap. VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.