



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 18/02301-7	<b>Saksbehandler</b> Silje Raad	<b>Dato</b> 17.08.2018
-------------------	-------------------------------	------------------------------------	---------------------------

### **Gnr 103 bnr 19 - Nygårdsåsen 12 - Tre nye boliger - Felles klagesaksbehandling - Vedtak**

Det vises til klage på vedtak om avslag vedrørende oppføring av tre nye eneboliger på gnr./bnr. 103/19 mottatt her 02.08.2018

Tiltakets adresse: Nygårdsåsen 12  
Gnr./bnr./fnr./snr.: 103/19/0/0  
Tiltakshaver: North Bridge Boligutvikling AS, Karénlyst Allé 4, 0478 OSLO

#### **VEDTAK**

**Rådmannen har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33. Rådmannen finner at klagers anførsler utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av delegerede vedtak av 13.07.2018. Rådmannen omgjør vedtak om avslag av 13.08.2018 dokumentnr. 18/01512-2, 18/01513-2 og 18/01514-2 og klagen tas således til følge.**

#### **Retten til dekning av sakskostnader:**

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det jf. fvl. § 36. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader vil bli behandlet så snart kommunen har mottatt spesifisert timeliste knyttet til forberedelsen av klagen.

#### **Klage på vedtak:**

Vedtaket kan påklages, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 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, 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 § 1

**Saken nullstilles. Rammesøknadene vil sluttbehandles så snart følgende er mottatt:**

1. Det må innsendes nytt situasjonskartet som illustrerer at kravet til minste uteoppholdsareal på 250 m<sup>2</sup> per enebolig er oppfylt. Kravet gjelder også for eksisterende bolig, beregningen må derfor gjøres samlet for hele eiendommen.
2. Det tillates kun én atkomst til hver eiendom, nytt situasjonskart må revideres i tråd med dette.
3. Det må innsendes spesifisert BYA-beregning for eksisterende og ny bebyggelse, inkludert carporter, garasje og parkering på terreng.
4. Det må innsendes fasadetegninger som viser eksisterende og nytt terreng helt ut til eiendomsgrense med angitt kotehøyde for eksisterende og nye boliger. Eksisterende bolig må fremgå av tegningene slik at kommunen i større grad får vurdert samspelet mellom eksisterende og ny bebyggelse.

**Ved eventuell søknad om igangsettingstillatelse må følgende vedlegges:**

1. Redegjørelse for sikringstiltak knyttet til vernet eik på eiendommen.
2. Boligspesifikasjoner til matrikkelen.

## SAKSOPPLYSNINGER

**Sakens bakgrunn:**

Rådmannen mottok søknad om rammetillatelse til oppføring av tre nye boliger på gnr./bnr. 103/19 den 30.04.2018. Rådmannen vurderte at tiltakene ikke oppfylte kvalitetskravene i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter og fant derfor å måtte avslå tiltakene i vedtak av 13.08.2018.

Avslagene ble påklaget av tiltakshaver representert av Advokatfirma Olafsen AS den 02.08.2018. Klagen er således fremmet rettidig, jf. fvl. § 29.

**Klagens innhold:**

I klagen anføres det med henvisning til Sivilombudsmannens uttalelse og KMD's rundskriv H-2015-8 at kommunen feilaktig har anvendt prinsippene og hensynene bak § 29-4 ved anvendelsen av skjønnsutøvelsen etter § 29-2.

Klager peker på den estetiske redegjørelsen som var vedlagt søknaden og anfører at det vil være i strid med lovgivers intensjon å avslå søknaden med hjemmel i estetikkparagrafen, da det rettslige utgangspunkt er at det er opp til grunneier selv å bestemme hvorledes hans eiendom skal forvaltes og eventuelt bebygges.

Klager viser til at gjeldende reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om møneretning og at kommunen derfor ikke kan bruke planens intensjon som avslagsgrunn uten at dette er nærmere dokumentert.

Klager peker på vedlagte situasjonskart og angitte bygninger møneretning øst-vest. Som eksempler vises det til Nygårdsåsen 1B, 3B, 2, 4 og 11, Valhallveien 11, 31, 33, 35, 37, 34, 36 og 38, Nordbyveien 118, 119, 121, 133, 135 og 137, samt næringseiendommene i Nygårdsveien 18 A, 18 B, 20A og 20B. I tillegg pekes det på boligene i vinkel langs Munin- og Huginsvei, samt Friggs- og Odinsvei. Klager mener det vil være usaklig forskjellsbehandling å avslå søknadene basert på byggenes møneretning.

Som begrunnelse for valgt møneretning vises det til at boligene vil bli lagt i samme retning som terrenget faller, og i større grad ivareta naboene i bakkant mht. utsikt. Klager er heller ikke enig i at eiendommens potensiale med hensyn til landskap og utsikt benyttes best ved å legge møneretning nord-sør. Ved å legge gavlen mot vest, mener klager at utsikt og solforholdene utnyttes på best mulig måte.

Klager er videre av den oppfatning at kommunen ikke har anledning til å begrense antall boliger med hjemmel i pbl. § 29-2. Det vises til at verken kommune- eller reguleringsplanen legger noen begrensning i antall boliger som kan oppføres på omsøkt eiendom. Klager mener det er motstridende når kommunen begrunner avslaget med plankartets forslag eller intensjon om kun én ny bolig på eiendommen for deretter å si at man er positiv til flere boliger på tomte. Klager motsetter seg også at kommunen ikke kan argumentere med romslige tomter med lys og luft da dette er hensyn som ivaretas gjennom kommuneplanens regulering av utnyttelsesgrad. Så lenge omsøkte tiltak er innenfor angitt utnyttelsesgrad i kommuneplanen, må det etter klagers syn legges til grunn at behovet for lys og luft i tilstrekkelig grad er ivaretatt.

## VURDERING OG KONKLUSJON

### Rådmannens vurdering av klagen:

Som nevnt i vedtak av 13.07.2018 stiller den såkalte estetikkparagrafen i pbl. § 29-2 kun positive vilkår, følgelig kvalitetskrav som tiltakene må oppfylle for å være i tråd med estetikkhensyn. Bestemmelsen inneholder ikke negative vilkår. Bestemmelsen innebærer at det skal foretas en vurdering av de visuelle elementene i tiltakene både isolert sett, samlet og i forhold til omgivelsene rundt. Loven legger opp til en estetisk kvalitetssikring og tiltakshaver har forholdsvis vid skjønnsmargin for sine valg. Kommunen bør derfor vise varsomhet ved håndhevingen av de estetiske krav.

I vedtak av 13.07.2018 viste rådmannen til at hensynene bak pbl. § 29-4 om plassering av byggverk er momenter som skal vurderes i forbindelse med behandlingen av tiltakets visuelle kvaliteter etter § 29-2. Dette er feil forståelse av regelverket, all den tid vurderingen av plassering etter § 29-2 er en annen enn den § 29-4 gir anvisning på. Rådmannen slutter seg derfor til klagers anførsel om at kommunen har lagt til grunn feil lovforståelse mht. plassering.

Ved vurderingen av tiltakets plassering etter pbl. § 29-2 er det ikke tiltakets virkning på luft, lys og utsikt på naboeiendommene som skal vektlegges slik pbl. § 29-4 og

regulerte byggegrenser skal ivareta. Etter § 29-2 er det derimot hvordan tiltaket er plassert i forhold til landskapet og omgivelsene rundt som er av betydning. Iht. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) side 342 må det blant annet tas *«hensyn til om tiltaket plasseres i sentrum av et tettsted eller om det er i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse. I disse tilfellene vil det være grunnlag for å kreve at den visuelle kvaliteten som ønskes innført eller opprettholdt i slike områder ivaretas.»*

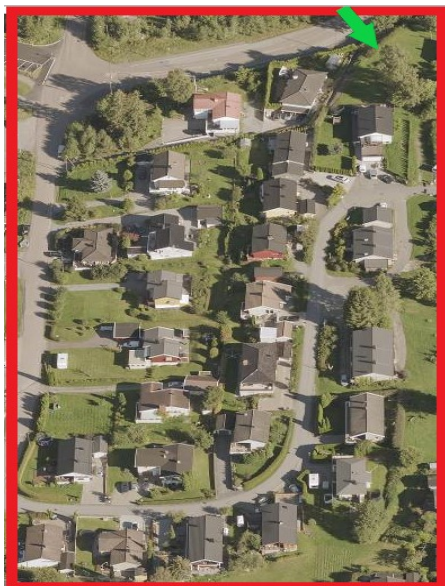
I denne saken er det ikke tale om et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse, følgelig må tiltakshaver ha tilsvarende vid skjønnsmargin for sitt valg. I vedtak av 13.07.2018 vurderte kommunen at tiltakenes møneretning ikke ivaretar reguleringsplanens intensjoner for denne eiendommen og at tiltakene heller ikke er i tråd med hvordan nærområdet ellers har blitt tilpasset reguleringsplanens målsetting i senere tid.

Klager mener imidlertid at dette ikke er tilstrekkelig dokumentert, da gjeldende plan ikke angir møneretning for nye boliger. I tillegg vises det til at en rekke andre boliger innenfor samme planområde er oppført med møneretning øst-vest.

Rådmannen peker på at reguleringsplanen ikke har bindende bestemmelser om møneretning og at området som dekkes av planen også har stor variasjon med hensyn til byggenes møneretning. Som klager viser til er det boliger med møneretning øst-vest både langs Valhallveien, Nordbyveien og Nygårdsveien. I tillegg er også de første boligene ved innkjøringen til Nygårdsåsen oppført med møneretning øst-vest.

Rådmannen slutter seg til at kommunen gikk for langt ved å trekke reguleringsplanens intensjoner inn i vurderingen da det ikke er angitt konkrete bestemmelser om møneretning i reguleringsplanen. Det er heller ikke nevnt noe om møneretning i planens forarbeider. Bygningsforslaget på gjeldende plankart er trolig heller ikke tilstrekkelig til å kunne legge en konkret reguleringsmessig intensjon til grunn. Likevel skal hensynene bak pbl. § 29-2 vektlegges mht. tilpasning til omgivelsene.

Ved denne vurderingen ble det i vedtak av 13.07.2018 tatt utgangspunkt i eiendommens geografiske beliggenhet og tilknytning til nærliggende eiendomsstruktur. Omsøkte tiltak skal plasseres nedenfor åsryggen i Nygårdsåsen på punktet der terrenget begynner å skråne mot vest med gradvis helling ned mot Nygårdsveien og E18. I denne skråningen ligger boligene langs Sleipnersvei, samt boligene på østsiden av Nygårdsveien, hvor alle bygninger er plassert med møneretning øst-vest som vist på bildet nedenfor.



Rådmannen fastholder sitt syn om at byggene i større grad bør tilpasses bebyggelsesmønsteret innenfor denne sonen, selv om eiendommer andre steder innenfor planområdet har en annen møneretning. Likevel slutter rådmannen seg til at kommunen ikke har hjemmel til å kreve dette, all den tid det ikke er angitt møneretning i gjeldende reguleringsplan. Pbl. § 29-2 legger som nevnt opp til at tiltakshaver skal ha en vid skjønnsmargin for sitt valg så lenge området ikke er underlagt spesielt vern. Rådmannen slutter seg også til at omsøkt møneretning i større grad vil ivareta utsikten til eksisterende bolig på eiendommen.

Når det gjelder byggenes høydeplassering er rådmannen likevel, som nevnt i vedtak av 13.07.2018, bekymret for tiltakenes virkning på oppfattelsen av overordnede landskapsdrag i området og hvorvidt byggene vil bryte den naturlige horisontlinjen til Nygårdsåsen. Selv om tiltakene er i tråd med kommuneplanens bestemmelser er det på det rene at byggene vil bli vesentlig høyere enn byggene på tilgrensende eiendommer. Rådmannen anbefaler derfor tiltakshaver å vurdere byggenes høydeplassering på nytt og ta stilling til om sokkeletasje fremfor to hele etasjer vil være et alternativ. Rådmannen presiserer likevel at dette er en anbefaling og ikke et krav.

Klager mener det er motstridende når kommunen begrunner avslaget med plankartets forslag om kun én ny bolig for deretter å si at man er positiv til flere boliger på eiendommen. Rådmannen presiserer at kommunen ikke har hjemmel til å avslå søknaden med hjemmel i plankartets boligforslag og at det således kan godkjennes flere boliger på eiendommen. Rådmannen vurderte imidlertid at antall boliger bør begrenses, og heller eventuelt økes i volum iht. tillatt utnyttelsesgrad. Rådmannen finner imidlertid å måtte fravike dette synet med henvisning til blant annet eiendommene langs Sleipnersvei som er høyt utnyttet med forholdsvis små utearealer. Så lenge omsøkte tiltak oppføres i tråd med kommuneplanen

bestemmelser om uteoppholdsarealer og utnyttelsesgrad kan kommunen ikke bruke § 29-2 som avslagsgrunn ved vurderingen av antall boliger.

Rådmannen anbefaler likevel å vurdere en bredere avstand mellom byggene. Rådmannen er kjent med at det av hensyn til regulert atkomstvei ligger en byggegrense åtte meter inn på eiendommens nordside. Dersom denne atkomstveien ikke skal realiseres slik som vist på plankartet er rådmannen åpen for å vurdere muligheten for fire meters avstand til nabogrense i nord dersom dette kan skape mer lys og luft mellom byggene.

**Konklusjon:**

Rådmannen vurderer at klagen inneholder momenter som medfører en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av delegerte vedtak av 13.08.2018.

Rådmannen slutter seg i all hovedsak til klagers argumentasjon og finner at kommunen ikke hadde hjemmel til å avslå søknaden basert på vurderinger om mønehøyde, plassering eller bygningskonsentrasjon.

Etter en samlet vurdering har rådmannen kommet til at kvalitetskravene i pbl. § 29-2 er oppfylt i denne saken og finner derfor å måtte omgjøre vedtak av 13.08.2018. Saken nullstilles. Rammesøknaden vil bli sluttbehandlet når etterspurte kompletteringer nevnt på side 2 er mottatt. Dersom tiltakshaver er åpen for å vurdere foreslåtte endringer mht. høydeplassering, sokkelløsning og avstand mellom byggene, inviterer rådmannen til et dialogmøte på Ås rådhus dersom det skulle være ønskelig.

Med hilsen

Arve Bekkevard  
Enhetsleder Byggesak og geodata

Silje Raad  
Juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

1. Klage på vedtak om avslag
- 1.1. Situasjonsskart
- 1.2. Situasjonsskart

Mottakere:

Norsk Bygningsrådgivning AS, Naomi Boholm, Teiefjellet 10 , 2022 GJERDRUM

Kopi:

North Bridge Boligutvikling AS, Karenlyst Allé 4 , 0278 OSLO

North Bridge Boligutvikling AS, Karenlyst Allé 4 , 0278 OSLO

Barbro Bruu, Nygårdsåsen 10 , 1400 SKI

Advokatfirma Olafsen AS, Anders Lafton Briskodden, Postboks 589, 3002

DRAMMEN

Advokatfirma Olafsen AS, Åse Britt Olafsen, Postboks 589, 3002 DRAMMEN