

Sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Sundøyveien 212
8892 Sundøy

21.6.2021

Ås kommune
Postboks 195
1431 Ås

Klage på vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - gnr 110 bnr 23 – Kjellveien 11

Det vises til brev fra Ås kommune datert 3.6.2021, Deres ref. 20/03673 – vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Det klages med dette på vedtaket med følgende begrunnelse:

Det ble i brev datert 11.3.2021 gitt tilsvarende på varsel om midlertidig forbud mot tiltak, og argumentene som der ble benyttet legges til grunn for vår klage da jeg mener det ikke foreligger god nok begrunnelse for å ikke tillate omsøkt tiltak. Teksten i brevet er gjengitt nedenfor.

Når det gjelder boligen det refereres til i brev 11.3.2021 så gjelder det bolig med adresse Kjærnesveien 65. Den er tillatt oppført på et areal som ikke er avsatt til boligformål (uregulert område/LNFR – kommuneplanens arealdel gjelder).

Det samme gjelder for Ekebergveien 1 a-d. Her er det tillatt 4 nye boenheter på en eiendom som ikke er regulert til boligformål (uregulert område/LNFR – kommuneplanens arealdel gjelder). Tomten for disse 4 boenhetene er i følge kartet 2076 m².

Dette vurderes som en fortetting, og på et område som ikke er regulert spesifikt for boligbygging. Kjellveien 11 er 2856 m² og er regulert til boligformål, og her kan man ikke på en eiendom som er større få tillatelse til bygge 3 boenheter. Dette oppfattes som urimelig og forskjellsbehandling når kommunen vedtar byggeforbud på Kjellveien 11 ut fra begrunnelse om at det ikke ønskes fortetting i området.

Det særegne ved Kjellveien 11 er at det er en stor eiendom regulert til boligformål, og det er svært dårlig arealutnyttelse med bare en boenhet på eiendommen. I et miljøperspektiv er det også svært fordelaktig å bygge der det allerede er bebygd da infrastrukturen er på plass og man ikke trenger å ta i bruk uberørte områder/LNFR-areal i bruk til boligbygging jfr. de to sakene det refereres til foran.

For øvrig vises det til argumentasjon i brev datert 11.3.2021:

Reguleringsplan for boligområde ved Kjellveien, Kjærnes, omfatter bl.a 17 eiendommer som er regulert til boligformål. Disse eiendommene størrelse er svært varierende, fra ca 0,5 da til ca 3,5 da. For noen av eiendommene er en del av arealet regulert til veiformål siden veigrunnen ikke er en egen eiendom. Kjellveien er en privat vei som går over flere eiendommer, og er felles adkomst. Selv om noe areal altså går bort til veigrunn er eiendommene for øvrig i sin helhet regulert til boligformål.

Kommunens begrunnelse for et midlertidig forbud mot tiltak er at man ikke ønsker ytterligere fortetting, og at det var intensjonen med planen. Men samtidig er altså noen eiendommer regulert med et stort areal til boligformål.

For Kjellveien 11 er 2856 m² regulert til boligformål. Hvis det er slik kommunen hevder at det bare kan bygges 1 stk bolig pr eiendom kan det altså i Kjellveien 11 bygges en bolig med garasje på ca 740 m² (lav bygning 26 % BYA). Det er vanskelig så se for seg at det kan ha vært intensjonen da man lagde denne planen; at det skulle tillatelse svært store eneboliger som totalt ville bryte med eksisterende bebyggelse og bli svært dominerende i landskapet, og samtidig ikke tillate flere små eneboliger på de store eiendommene. Det står heller ikke noe i reguleringsbestemmelse om forbud mot seksjonering, det er kun presisert at deling ikke er tillatt.

Hvis intensjonen med planen var å ikke bygge flere eneboliger på de store eiendommene, måtte en mindre del av disse eiendommene vært regulert til boligformål, og/eller disse eiendommene hadde en laver utnyttelsesgrad. Slik er det ikke.

Jeg syns for øvrig det er veldig rart at kommunen signaliserer mulig midlertidig forbud mot tiltak på min eiendom mens naboeiendommer og omkringliggende eiendommer får lov til å bygge og fortette. Dette gjelder Fåla, Kjonebakkenutbyggingen og gnr 109 bnr 90. Vi henvendte oss til kommunen i denne saken første gang i april/mai 2019, og fikk ikke da noen signaler på det som nå varsles. Jeg syns kommunen utviser sterk forskjellsbehandling og begrunner dette med sitt eget planløse arbeide (det er ingen plan bak hvilke områder på Kjærnes som har en reguleringsplan og hvilke som ikke har dette).

Jeg mener at det ikke er noe uklarheter i denne reguleringsplanen, intensjonen med planen må ha vært å kunne bygge mer denne hva som er bygd der det ligger til rette for det på de største eiendommene. Et midlertidig forbud mot tiltaket oppfattes derfor som dårlig begrunnet fra kommunens side.

Hilsen



Jan Sigurd Pettersen

Ansvarlig søker