



Gnr 54 bnr 73 0g 85 - Brekkeveien 17-19 - Boligblokker - Klage på rammetillatelser

Saksbehandler: Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet

Saksnr.: 20/03336-10

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og plan

Kommunedirektørens innstilling:

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

HTP finner at klagenes anførsler ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtak av 23.03.2021, 28.03.2021 og 04.05.2021.

Rammetillatelsene av 23.03.2021, 28.03.2021 og 04.05.2021 opprettholdes og klagen tas således ikke til følge.

Klagenes oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ås, 09.07.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan

Vedlegg:

1. Rammetillatelse bygg A
2. Rammetillatelse bygg B
3. Rammetillatelse bygg C
4. Rammetillatelse bygg D
5. Rammetillatelse bygg E
6. Godkjent situasjonsplan
7. Godkjent utomhusplan
8. Oversikt over arealer som tilfredsstiller krav til MUA
9. Klage på rammetillatelser - Vincent og May
10. Klage på rammetillatelser - Bente
11. Tilsvar klage rammetillatelser

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Dokument 20/03336-4

Ås kommune

Solstudie – illustrasjoner av sol og skygge hver time mellom kl. 07 og kl. 18 ved vårjevndøgn.

Saksbehandler sender vedtaket til:

Brekkeveien 19 A - Tiltakshaver

Bas Arkitekter - Ansvarlig søker

Vincent Eijsink og May Bente Brurberg – naboer som har klaget

Bodil Norderval – nabo som har klaget

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunen har gitt rammetillatelser til fem bygg med tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg i april og mai 2021. Det er mottatt to klager på rammetillatelsene. Klagene omhandler stort sett de samme forholdene og flere av momentene omhandler hele prosjektet. Klagene behandles derfor samlet. Hovedmomentene i klagene er at selve saksbehandlingen ikke er objektiv, at MUA ikke er regnet ut riktig, at byggene er plassert for nærme nabogrense og at solforhold på uteoppholdsareal ikke er oppfylt. Kommunedirektøren har vurdert klagene og har kommet frem til at de ikke inneholder momenter som fører til en annen vurdering enn hva som fremkommer av rammetillatelsene. Dog følges ett punkt opp med tilsyn.

Fakta i saken:

Gnr. 54 bnr 73 og 85 er omfattet av reguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m, R-310. Feltene som nå søkes bebygd er felt BB og B/K, som er avsatt til henholdsvis boligbebyggelse – blokkbebyggelse og bolig/kontor. Det er 5 bygg som er omsøkt med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal med lekeplasser, og det er gitt en rammetillatelse for hvert bygg datert 23.04.2021 for bygg E, 28.04.2021 for bygg B-D og 04.05.2021 for bygg A.

Kommunen har mottatt to klager. Klagene adresserer stort sett de samme forholdene, mens klagen til Vincent Eijsink og May Bente Brurberg har noen flere momenter. En samlet behandling av begge klagene og en samlet behandling av klagene for alle blokkene er hensiktsmessig da de fleste momentene i klagen omhandler prosjektet som en helhet eller flere av blokkene.

Klagenes innhold

Klage på selve saksgangen

Vincent Eijsink og May Bente Brurberg sin klage argumenterer for at det foreligger sterke indikasjoner på at kommuneadministrasjonen ikke har vært objektiv og derfor har gitt utbyggeren uforholdsmessige fordeler. De mener blant annet at administrasjonen er for godtroende ovenfor utbygger, at administrasjonen ikke kan legge til grunn det utbygger sier fordi utbygger ikke er til å stole på og pynter på sannheten. Administrasjonen har tatt med irrelevante forhold i vurderingen, og lar utbygger jukse med tegninger/illustrasjoner av hvor frodig omgivelsene er. Videre er det uheldig at hvert bygg har fått en egen rammetillatelse, det skaper mye ekstra jobb med klager for den svake part. Administrasjonen har heller ikke forholdt seg til norsk lov ved å tillate at bygg E plasseres 3,45 meter fra tomtegrensen når loven sier avstand som tilsvarer

Ås kommune

minst halve byggets høyde og ikke under 4 meter. Avslutningsvis er det besynderlig at kommunen legger til grunn at det ikke vil bli parkert biler på bakkeplan.

MUA og takterrasse

Dette er et forhold som begge klagerne inneholder.

Klagerne argumenterer for at rammetillatelsene er gitt i strid med reguleringsplanen og områdereguleringsplanen da det ikke fremgår at takterrasser kan inngå i MUA i reguleringsplanen og at ifølge områdereguleringsplanen så kan kun 50 % av arealene avsatt til takterrasser regnes med i MUA. Klagerne mener også at takterrasser ikke tilfredsstillende kravene til uteoppholdsareal, og at arealene vil være ubrukelig store deler av året. Klagerne mener at uteoppholdsareal kan kun regnes med hvis det er fattet et politisk vedtak om det, jf. TEK17 5-6.

Solforhold

Klagen til Vincent Eiksink og May Bente Brurberg trekker også frem at rammetillatelse ikke skulle ha vært gitt fordi det ikke er dokumentert at uteoppholdsarealene tilfredsstillende kravene til sol, altså 3 timer ved vårjevndøgn. Kommunen kan ikke legge til grunn utbygger sin vurdering av dette, da utbygger kun skal tjene penger og ikke bryr seg om hvordan prosjektene blir.

Avstand til nabogrense for bygg C og D –balkonger

Klagen til Bodil Norderval argumenterer for at det er vanskelig å se ut fra tegninger om det er tilstrekkelig avstand mellom balkonger og nabogrense på bygg C og D. Målerregelen i TEK17 6-3 sier at avstand måles mellom fasadelivet og nabogrense. Dersom bygningen har utstikkende bygningsdeler som stikker ut mer enn 1,0 meter måles avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker ut mer enn 1,0 meter.

Avstand til nabogrense

Begge klagerne drar frem at pbl. § 29-4 sier at bygninger skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer minimum halve byggverkets høyde og aldri under 4 meter, hvis ikke annet fremgår av plan etter pbl. kap. 11 eller 12. Bygg E er 3,5 meter fra nabogrense, og ligger følgelig for nærme. Det er ikke noen bestemmelser i kommuneplanen eller reguleringsplan som sier at bygningene kan være nærmere nabogrense enn det som fremgår av pbl. § 29-4.

Betingelser mangler i noen vedtak

Vedtaket om rammetillatelse for bygg C og D mangler noen viktige betingelser. Disse betingelsene omhandler opparbeidelse av parkeringsareal og leke- og fellesareal, og om at trær som skal bevares skal beskyttes under anleggsfasen.

Vurdering:

Klage på selve saksgangen

Kommunedirektøren deler ikke oppfatningen til klagerne om at kommunens administrasjon ikke har opptrådt objektivt og har gitt utbyggeren uforholdsmessige fordeler.

Ås kommune

Enhver tillatelse som gis gir noen en fordel, noen ganger en økonomisk fordel, noen ganger en mer personlig fordel som for eksempel bedre uteplass eller drømmehuset. Bygningsmyndighetene sin jobb er å gi byggetillatelser, og da indirekte å gi fordeler som klagerne sikter til. Utbyggerne, på sin side, har dette som sin jobb og skal selvfølgelig kunne tjene penger på prosjektene sine. Klagerne fastholder at kommunens administrasjon ikke kan stole på utbyggerne, og at administrasjonen sin behandling av saken er lite tillitsvekkende fordi administrasjonen legger til grunn det utbygger sier i søknaden.

Slik hele plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er bygget opp baseres dette på tillitt. De ulike funksjonene i prosjektene skal ha tilstrekkelig kvalifikasjoner som skal sikre at de kan ivareta sine funksjoner som igjen sikrer at prosjektene oppfyller kravene i lov og forskrift. Hvert og ett firma signerer i erklæring om ansvarsrett på at arbeidet de utfører følger lov og forskrift. Slik hele systemet er lagt opp er det derfor ikke meningen at kommunen skal gå inn og kontrollere eller overprøve prosjektering. Kommunen kan føre tilsyn eller kreve uavhengig kontroll hvis kommunen mener det er nødvendig, men det er ikke ment at dette skal brukes for å kontrollere enhver detalj i prosjekter. Kommunen sin jobb er mer overordnet å se at alle funksjonene i prosjekter er ansvarsbelagt, og at de korrekte dokumentene og tegningene er sendt ved søknaden. Videre skal kommunen påse at tiltakene er tilstrekkelig nabovarslet. Administrasjonen i Ås kommune reagerer og etterspør mer opplysninger eller fører tilsyn hvis det er ting som fremstår som åpenbart feil. Det er dog ikke forhold i denne saken som har krevd slik oppfølging. Påstanden om at kommunens administrasjon ikke har overholdt norsk lov angående avstand til nabogrense behandles som et eget punkt.

Videre kan ikke kommunen avslå en rammesøknad fordi kommunen tror det er sannsynlig at det vil bli parkert biler på bakkeplan. Parkeringskjeller og parkeringsplasser prosjekteres i henhold til reguleringsplanen, det skal ikke være mer parkering enn det som er prosjektert inn. At gatetun ikke blir brukt til parkering er opp til fremtidig beboere og borettslag å overholde, men det skal settes opp skilting med parkering forbud samtidig som arealet skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Det kan ifølge reguleringsplanen tillates etablert inntil 6 HC-plasser på gatetun. Disse kan følgelig bare brukes av personer som har tillatelse til å benytte HC-plasser.

Kommunaldirektøren finner ikke at behandlingen av denne saken fra administrasjonen ikke har vært objektiv eller at administrasjonen bevisst har gitt utbygger uforholdsmessige eller uberettigede fordeler.

MUA og takterrasse

I reguleringsplanen til Brekkeveien 19 m.m bestemmelse 4.9 står det at for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 40 m² MUA for felles bruk per boenhet. I tillegg skal hver bolig har minimum 8 m² privat uteoppholdsareal på for eksempel balkong, terrasse eller terreng. MUA beregnes for feltene BB og B/K samlet. Uteoppholdsarealene skal beregnes i henhold til grad av utnyttning, og inkluderer arealer avsatt til gangveier, lekeplasser, grønne områder og andre plasser for rekreasjon og samvær. Videre skal arealene ha gunstig beliggenhet og være solbelyst minst tre timer ved jevndøgn.

Ås kommune

Områdereguleringsplanen bestemmelse 3.4.3 sier at det for byggeområder til blokkbebyggelse skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått bebyggelse innenfor byggeområdet. Balkongareal på inntil 10 m² kan medregnes dersom balkongene er minimum 10 m² store. Areal til takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Både felles og private arealer som inngår i beregningen av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved jevndøgn kl. 15 på minst halvparten av arealet. Krav til uteopphold kan vurderes justert ved detaljplanlegging. Avvik skal begrunnes.

Det argumenteres i klagene for at områderegeringsplanen sier at kun 50 % av arealene avsatt til takterrasse skal kunne medregnes i MUA. Videre at TEK17 § 5-6 kun gir politikerne mulighet til å gi bestemmelser om at takterrasser kan medregnes i bebygd areal. I henhold til reguleringsplanen skal uteoppholdsareal beregnes i henhold til grad av utnyttning. Grad av utnyttning har ingen regler om at areal på takterrasser ikke kan medregnes i uteoppholdsareal. Det står derimot under kapittelet om byer og tettsteder på side 32 at i stadig flere prosjekter i pressområder dekkes utearealet av balkonger og takterrasser, og at det i sentrale områder i byer og tettsteder anbefales å fastsette bestemmelser om plassering av uteareal også på bakkeplan. Det står derimot ikke noe om at takterrasser ikke kan medregnes i MUA. Reglen i TEK17 § 5-6 sier at *«kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal»*. Det står ikke noe her om at det må et politisk vedtak til for at det skal være gjeldende, i de aller fleste tilfeller når det står at kommunen kan bestemme er det i realiteten kommunens administrasjon som fatter avgjørelsen etter delegasjonsreglement. Å tillate at takterrassene her kan benyttes som MUA er verken i strid med TEK17 § 5-6 eller grad av utnyttning. Det er dermed i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Å vise til områderegeringsplanen sine regler om at kun 50 % av areal avsatt til takterrasse kan regnes med er ikke relevant. Denne reguleringsplanen har krav til uteoppholdsareal som overgår kravene til minste uteoppholdsareal i områderegeringsplanen. Å kun bruke ett punkt som argument, og ikke se hen til at dette området ligger betraktelig over minimumskravet for MUA i områderegeringsplanen, gjør argumentet veldig svakt. Dessuten er det detaljreguleringen som gjelder spesifikt for dette området, og som derfor skal ligge til grunn for utbyggingen.

Selv uten arealene på takterrassene overstiger kravet til MUA innenfor denne planen kravene i omådeplanen med nesten det dobbelte. I tillegg kommer de private uteoppholdsarealene på minimum 8 m² per boenhet. Kommunedirektøren kan derfor ikke si seg enig i påstanden til klagerne om at utbygger ikke er interessert i å skape gode prosjekter og et godt bomiljø. Å regulere inn langt mer MUA enn hva som ligger som minimum i områderegeringsplanen mener kommunedirektøren er å forsøke å skape et godt prosjekt med godt bomiljø. Så er det heller ikke slik at hver eneste kvadratmeter med MUA må kunne brukes til enhver tid og til ethvert formål som MUA skal dekke. Samlet sett skal alt MUA dekke behovene til beboerne for lek, aktivitet, rekreasjon og samvær. Takterrasser kan dog være gode steder for sosialt samvær og rekreasjon, og skape gode møteplasser for beboerne. Det kan skapes fine arealer med beplantning, sosiale sone, område for grilling, osv. Brukstiden blir selvfølgelig noe begrenset, men vil også gjelde tilsvarende arealer på bakken. Det er ikke like

Ås kommune

mye bruk av sosiale møteplasser utendørs som sittebenker o.l i vinterhalvåret. Det er tilstrekkelig areal på terreng for å kunne tilfredsstillende bruk til lek, aktivitet og andre former for rekreasjon og sosialt samvær. Kommunedirektøren vurderer at alle arealene som er avsatt til MUA samlet sett oppfyller kravene i reguleringsplanen og lov og forskrift.

Kommunedirektørens vurdering er at å tillate at 100 % av arealet avsatt til takterrasser i MUA beregningene ikke er i strid med reguleringsplanen.

Solforhold

Det anføres i den ene klagen at kravet til minst 3 timer sol ved jevndøgn ikke er tilfredsstillende dokumentert og at det ikke er oppfylt. Kommunen kan ikke stole på utbygger her.

Det er levert inn en solstudie som viser sol og skygge for hver time mellom 07 og 18 på vårjevndøgn. Videre er det laget en spesifikk situasjonsplan for MUA hvor det er markert hvilke arealer som tilfredsstiller kravet om minst 3 timer sol ved jevndøgn og som da kan medregnes i MUA. Det er heller ikke kommunens oppgave å kontrollere dette med lupe. Slik hele plan- og bygningsloven er bygd opp er det i all hovedsak de ansvarlige foretakene som skal sørge for at dokumentasjonen, prosjekteringen og utførelsen er utført i henhold til lov, forskrift og plan. Det er i klagen ikke lagt frem materialer som tilsier at det som er levert inn av ansvarlig søker er uriktig. En generell misnøye med prosjektet og en generell skepsis til utbyggere er ikke en holdbar grunn for å betvile riktigheten av dokumentasjonen som er sendt inn i saken.

Kommunedirektøren mener at det ikke er grunn til å betvile at kravene til solforhold er oppfylt.

Avstand til nabogrense for bygg C og D – balkonger

Det anføres i klagen at det ser ut til at balkonger på bygg C og D kan gjøre at bygningen plasseres for nærme nabogrense.

Reglen i TEK17 § 6-3 sier av avstand til nabogrense skal måles fra fasadeliv. Ved utstikkende bygningsdeler som stikker mer enn 1 meter ut fra fasadelivet skal avstanden økes tilsvarende det som overstiger en meter. Kommunen skal legge til grunn at tiltakene prosjekteres i henhold til lov, forskrift og planer, og det har blitt gjort i dette tilfellet. Ansvarlig søker har også i egne merknader til klagen bekreftet at tiltakene er i henhold til TEK17 § 6-3.

Kommunedirektøren er dog enig i at det er vanskelig å vurdere om balkongene holder seg innenfor planbestemmelsene eller ikke, og vil føre tilsyn med dette. Skulle det komme frem i tilsynet at balkongene ikke er i henhold til reguleringsplanen og reglene om måling av avstand i TEK17, må de berørte balkongene omprosjekteres. Kommunedirektøren mener dog at dette ikke er forhold som fører til at vedtak må omgjøres, det kan behandles i en egen tilsynssak da det gjelder få balkonger og disse kan endres uten å endre andre forutsetninger i prosjektet. Klagen tas delvis til følge ved at det opprettet tilsynssak med videre oppfølging hvis balkongene ikke er i henhold til planen.

Ås kommune

Avstand til nabogrense

Begge klagene påpeker at kommunen lar utbygger bryte loven ved at bygg E kun ligger 3,5 meter fra nabogrense, og dermed avviker fra reglene i pbl. § 29-4.

Reglen om minimum halve byggets høyde og ikke mindre enn fire meter gjelder dog kun hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Her er det avsatt en byggegrense i reguleringsplanen, og dermed er annet bestemt i plan. Reglen om avstand i pbl. § 29-4 gjelder derfor ikke for dette tilfellet. Rundskriv H-8/15 punkt 2.5 gir også tydelig anvisning på at der «kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det vil normalt da ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4». En regulert byggegrense betyr at man konkret har tatt stilling til byggverkets avstand til nabogrense. Videre er det også i reguleringsplanen bestemt høyder på bygningene. Så lenge bygningene er prosjektert innenfor byggegrensen og med de høydene som er tillatt ifølge reguleringsplanen, skal ikke pbl. § 29-4 brukes her.

Pbl. § 1-9 annet ledd sier at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan så lenge klagefristen for denne er utløpt. Klagefristen for reguleringsplanen er utløpt, og det er derfor ikke anledning til å klage på avstand og høyder på bygningene.

Betingelser mangler i noen vedtak

Klagerne anfører at kommunens administrasjon bevisst har utelatt flere relevante betingelser i flere av rammetillatelsene.

Kommunedirektøren finner ikke holdepunkter som understøtter at kommunens administrasjon bevisst har unnlatt å ta med disse vilkårene i flere av rammetillatelsene.

Vilkåret om opparbeidelse av leke- og utearealer er allerede regulert av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen 10.2. Det har derfor ingen rettslig betydning at de ikke er nevnt i noen av vedtakene da de uansett gjelder.

Vilkår om opparbeidelse av parkeringsplasser før brukstillatelse er en selvfølge. Bygningene må ha tilgjengelige parkeringsplasser før brukstillatelse gis. Kommunen vil aldri gi brukstillatelse hvis ikke parkeringsplasser er opparbeidet og klar til bruk.

Vilkåret om at vegetasjon som skal bevares må beskyttes under anleggsperioden er ivaretatt ved at det er vilkår om det i flere av rammetillatelsene. Selve utomhusplanen er felles for alle rammetillatelsene, og dermed så blir treet som skal bevares, en eksisterende eik, ivaretatt tilstrekkelig. Ås kommune er opptatt av at vegetasjon skal bevares, og har fulgt opp ulovlig felling av trær i forbindelse med andre byggesaker. Treet er markert på godkjent utomhusplan, og alle parter i byggeprosessen er ansvarlig for at treet ivaretas. Utover det treet som er markert som eksisterende tre på utomhusplanen, må selvfølgelig utbygger sørge for at eksisterende vegetasjon utenfor planområder ikke blir berørt. Det er privatrettslige forhold.

Ås kommune

Kommunedirektøren kan på bakgrunn av vurderingen ovenfor ikke se at de manglende vilkårene har noen praktisk betydning og burde ha ført til at rammetillatelsene ikke kunne innvilges.

Konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert klagen i henhold til forvaltningsloven § 33.

Kommunedirektøren mener at de fleste av momentene i klagen ikke fører til at det må gjøres en ny vurdering av tiltaket og at rammetillatelsene må omgjøres. Vedtak om rammetillatelse opprettholdes. Klagen tas således ikke til følge. Kommunedirektøren gir dog klagerne delvis medhold i at det er vanskelig å vurdere om balkonger på bygg C og D er i henhold til reguleringsplanen og reglene om avstand. Dette følges opp videre med tilsyn, og er ikke av en slik karakter at det må føre til at vedtak om rammetillatelse må omgjøres eller oppheves.

Klagen sendes over til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages. Dette er en forberedende klagesaksbehandling, og saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativer:

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

HTP finner at klagens anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtak av 23.04.2021, 28.04.2021 og 04.05.2021. Vedtak av 23.04.2021, 28.05.2021 og 04.05.2021 oppheves og klagen tas således til følge.

Nytt vedtak:

Søknad om rammetillatelse for hus ... *(Her må det spesifiseres om hvilke rammetillatelser som oppheves, om det gjelder alle eller kun noen.)* avslås.

(Fyll inn hjemmel og begrunnelse for avslag her)

Kan vedtaket påklages?

Omgjøring er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningsloven 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

Ås kommune

innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, og 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 fvl. § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Økonomiske konsekvenser:

Avslås søknad om rammetillatelse, og det senere blir påklaget av tiltakshaver og klagen blir tatt til følge, har tiltakshaver krav på å få dekket saksomkostninger som har vært nødvendige for å endre vedtaket til gunst for parten, jf. forvaltningsloven § 36.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen.