

Til:

Ås Kommune
Postboks 195
1431 Ås

Fra:

Vincentius Gerardus Henricus Eijsink & May Bente Brurberg
Ekornveien 44
1430 Ås

Dato:

17. mai 2021

Gjelder:

Klage på vedtak; Gnr 54 bnr 73 og 85 - Brekkeveien 17 - 19 - Boligblokk - Bygg C -
Rammetillatelse
Deres ref: 20/03336-2
Datert: 28.04.2021

Innledning

Vi viser til mottatt beskjed om fem vedtatte rammetillatelser for bygging av fem blokker, nummerert bygg A – E, med foreløpig adresse Brekkeveien 17-19. Fire av disse rammetillatelser/vedtak er datert 28.04.2021, mens den femte, for bygg A, er datert 04.05.2021. Vi klager på alle fem vedtak og sender derfor fem klager, som er like men ikke identiske.

Klagene, som er beskrevet i detalj lengre ned, går primært ut på følgende:

1. Vi klager på selve saksgangen siden vi mener at det foreligger sterke indikasjoner på at kommuneadministrasjonen ikke har vært objektiv og derfor har gitt utbyggeren uforholdsmessige fordeler. I tillegg ser vi at kommuneadministrasjonen i tidligere runder ikke har merket seg brudd på byggetekniske forskrifter ved byggegrenser.
2. Vedtaket bryter med gjeldende reguleringsbestemmelser om krav om Minste uteoppholdsareal (MUA), fordi takterrasser regnes som uteareal uten at det finnes et vedtak som tillater det. Dette bør ikke tillates og hvis det tillates må dette skje gjennom en politisk behandling.
3. Vedtaket bryter med gjeldende reguleringsbestemmelser om krav om MUA, da utbyggerens lysstudier ikke er dokumentert korrekte.
4. I to tilfeller mangler listen med «Betingelser for vedtaket» viktige betingelser, herunder en betingelse som har avgjørende betydning for å bevare deler av den lille skogflekken som finnes rundt tomten som skal bygges ut. Dette gjelder bygg C & D og utdypes kun i klagene på vedtakene som gjelder disse to bygg.

Punkt 2 og 3 har vi også anført da vi sendte inn merknader (22.02.2021) til det siste nabovarselet (datert 09.02.2021). Mens antallet leiligheter som kan bygges ikke begrenses av reguleringsplanen, begrenses dette antallet i praksis av vedtatte byggehøyder og krav om MUA. Ved å bryte reguleringsbestemmelsene om MUA prøver utbygger å øke antallet

leiligheter. Vi mener at det bør bygges færre boenheter, i tråd med de begrensinger (byggehøyder, MUA) som settes i reguleringsplanen.

Det hører til saken at det vært en tidligere runde med nabovarsel (oktober 2020), hvor utbyggeren prøvde å få senke kravet om MUA gjennom en dispensasjonssøknad. Mens kommuneadministrasjonen innstilte på å gi den omsøkte dispensasjonen, ble søknaden enstemmig avvist av Hovedutvalg for Teknikk og Plan i møte den 20. januar 2021 (sak 2/21).

Vi vil påpeke at vår klage ikke er et forsøk på omkamp om den politisk vedtatte reguleringsplanen. Vi klager på at utbyggeren/søkeren, i etterkant av reguleringsvedtaket, gjennom rammetillatelsene har fått lov til å bryte med både bestemmelsene i og intensjonene bak reguleringsvedtaket.

Klage på saksgangen:

1. Vi konstaterer at Ås kommune har avvist alle våre merknader til siste nabovarselet og at et av kommunens viktigste argumenter er at utbyggeren har forsikret kommunen om at «ting er i orden». Vi mener at det er skandaløst at kommunen er så godtroende ovenfor den part i saken som får økt økonomisk gevinst hvis omsøkt plan godkjennes. Vi legger også merke til at Ås kommune bruker «fine ord» fra utbyggeren av typen «det blir så bra» som et motargument mot våre merknader. Utbyggerens påståtte «gode intensjoner» brukes mot oss; dette er usaklig og ikke korrekt; dessuten er det å tjene penger utbyggerens eneste motiv. To eksempler på usaklighet fra kommunens side:
 - a. I alle fem vedtaksdokumenter skrives det i vurderingen av våre merknader om solforhold: «Søker viser til at det i realiteten blir 1-2,5 timer sol også for de skyggefulle partiene.» Dette er helt irrelevant. Kravet er at MUA kun kan telles når det er minst tre timers sol ved vårjevndøgn. I den samlende vurderingen som ligger til grunn for vedtaket skriver kommunen under «Sol og skygge»: «Planområdet åpner seg mot øst og sør, det er sol på området fra tidlig morgen til sen kveld.» Dette er ikke sant og ikke relevant. Disse «formildende» betraktninger kan ikke brukes som unnskyldning for å ikke overholde bestemmelsene i reguleringsplanen.
 - b. Under hele prosessen, og også i de endelige planene, har man jukset med å manipulere inn frodige skog og store trær på steder hvor slike ikke finnes. Dette får ting til å se mye bedre ut enn det egentlig er spesielt for naboene mot vest (vår nabo i Ekorneveien 46 får ingen skjerming i det hele tatt). Vi har påpekt dette gang på gang. I vedtaksdokumentet skriver kommunen «Villedende illustrasjon svares ut med at inntegnet vegetasjon er basert på flyfoto.» Det er en skandale at Ås kommune tror at alt er i orden bare fordi utbyggeren sier at tegningene er «basert på flyfoto». Tegningene kan godt være basert på et foto, men det gjør dem ikke riktige.

På grunn av blant annet dette mener vi at det ikke er grunn til å ha tillit til Ås Kommunes administrasjon i denne saken. Den delen av vår klage som går på takterrasser (se nedenfor) gir ytterligere eksempler på den noe tvilsomme rollen kommunens administrasjon spiller i denne saken. Vi viser også til ovennevnte sak 2/21 i møtet til Hovedutvalg for Teknikk og Plan, den 20. januar 2021, som viser at kommunens administrasjon opererer i utakt med Ås kommunes politikere.
2. Vi mener at det er uheldig at reguleringsprosessen og nabovarslene har omhandlet alle fem bygg samlet, mens vedtak om rammetillatelser kommer som fem forskjellige

vedtak, en for hvert bygg. Dette skaper mye ekstra arbeid for den svakeste parten i saken, nemlig oss naboer. Vår klage omhandler primært krav om MUA og dette kravet kan kun vurderes når man ser de fem vedtak under et. For så vidt vi kan se er dimensjoneringen av byggene og utearealene i de fem vedtatte rammetillatelser de samme som i den samlede planen som vi fikk forelagt i siste runde med nabovarsling (februar 2021).

3. Vi har nylig blitt gjort oppmerksomme på at tiltakene er i strid med byggegrenser definert av norsk lov og stiller oss svært undrende til at kommunens sakkyndige har unnlatt å kommentere på dette i tidligere stadier av prosessen. Et klart brudd på bestemmelsene er bygg E som er plassert 3,45 meter fra tomtegrense mens kravene sier: Avstand til nabogrense skal være halvparten av gjennomsnittlig gesimshøyde (minst 12 meter for bygg E), og ikke under 4 meter. Det kan også se ut til, men er vanskeligere å vurdere ut ifra tilsendte tegninger, at det er konflikt med minstekrav om avstand til nabogrense mot vest for bygg C og D da det ikke er tatt hensyn til balkong, mens lovverket sier: «Dersom byggverket har utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet».

Vi gjør ellers oppmerksom på at ingen av de fem vedtaksdokumentene inneholdt «Orientering om klageadgang», bortsett fra vedtaksdokumentet for bygg E.

Vi gjør også oppmerksom på at totalantallet leiligheter (146) ikke stemmer overens med summen som fremkommer av å summere opp de tall som nevnes i starten av de fem vedtaksdokumentene (144).

Til slutt vil vi legge til at det Ås kommune skriver om parkering i dokumentene er meget besynderlig. Dette er ren fantasi; praksisen vil ikke bli slik kommunen skisserer. På tross av «fine planer» er det opplagt at det vil bli parkerte biler på bakkeplanet overalt. Vi ser ingen formell grunn til å ta dette opp som et separat klagepunkt, men det hører allikevel til saken. Situasjonen blir verre desto flere boenheter som bygges.

Klage på vedtaket (3 deler):

1. BRUDD PÅ §4.9 I DETALJREGULERINGSBESTEMMELSENE – MUA OG TAKTERRASSER
Reguleringsplanen for området definerer et krav til Minste uteoppholdsareal (MUA) på 40 m² per boenhet i blokk. I siste nabovarslet, som, for så vidt vi kan se, har de samme tegningene og mål som vedtaksdokumentet ble dette kravet møtt på følgende måte (opplysninger oppgitt av BAS arkitekter for de fem byggene samlet):

- MUA på terreng: 4576 m²
- Takterrasse bygg A: 535 m²
- Takterrasse bygg B: 540m²
- Takterrasse bygg C: 210 m²

Utbyggers beregning av MUA: $5861\text{m}^2/146\text{enheter}=40,14\text{m}^2/\text{boenhet}$.

Ved siden av at det er absurd at man på et sted som Ås skal måtte bruke takterrasser for å oppnå tilstrekkelig MUA, så mener vi at utbyggerens planer, og den vedtatte rammetillatelsen, er i strid med reguleringsbestemmelsene. Byggteknisk forskrift (TEK17), §5.6 sier om takterrasser: «Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.» Detaljreguleringsplanen

for Brekkeveien 17-19 sier ikke noe om takterrasser og det betyr at Ås kommune, for denne tomten, ikke har gitt muligheten til å telle takterrasser som uteoppholdsareal. Vi er ikke tilstrekkelig juridisk skolert for å vite om utbyggeren kan vise tilbake til Områdereguleringsplan, kap 3, Fellesbestemmelser for hele planområdet, punkt 3.4.3, Krav til uteoppholdsareal, som sier «*Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse.*». Uansett, her er det snakk om 50 %, ikke 100 %. For så vidt vi vet går detaljreguleringsplanen foran områdereguleringsplanen. Hvis 50 % av takterrassene allikevel kan telles som UA, da blir totalen 5218,5 m², som tilsvarer 35,74 m² per boenhet, som er klart under kravet i detaljreguleringsplanen.

Byggteknisk forskrift (TEK17) sier videre i sin veiledning til §5.6: «*Uteoppholdsareal bør ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. Utformingen bør dessuten være slik at det gir mulighet for ulike typer aktivitet til alle årstider. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre – uavhengig av funksjonsevne. Uteoppholdsarealene bør plasseres med god adkomst og ikke i for bratt terreng. Flate arealer gir bedre tilgjengelighet enn skrå arealer. Det er viktig å skille mellom rolige og støyende aktiviteter. Bolignære arealer gir bedre tilgjengelighet enn arealer i avstand fra boligen.*» Vi kan ikke se at takterrasser imøtekommer dette, spesielt ikke på et sted som Ås. For eksempel, hva slags aktiviteter ser man for seg om høsten og vinteren? Skal man lufte hunden der? Lage en akebakke for barna? Hva vil takterrassene, i perioden september – mai, kunne tilby som får en til å velge et uteopphold på disse heller enn på bakken ute? På bygg som dette, med denne lokaliseringen, er ikke takterrasser å betrakte som reelt uteområde.

Argumentene som beskrives i de foregående to avsnitt ble også anført i våre merknader til siste nabovarselet (februar 2021). I vedtaksdokumentet (rammetillatelsen) svarer Ås kommune på dette på en måte som vi mener ikke er korrekt eller tillitsvekkende, og som i praksis betyr at kommuneadministrasjonen gir utbyggeren lov til å bryte politisk vedtatte reguleringsbestemmelser.

Spesifikke kommentarer på Ås kommunes oppsummering av søkerens tilsvaer:

- A. Ås kommune siterer søker som følger: «*Takterrasser som i omsøkt prosjekt, ivaretar alle disse generelle krav som er satt til MUA i bestemmelsen, og det foreligger ingen krav til %-vis andel av takterrasser som skal inngå i gyldig MUA i planen.*»
Vi mener at søker ikke har adgang til å telle takterrasser som UA, med mindre kommunen har bestemt dette gjennom et politisk vedtak (Byggteknisk forskrift, TEK17, §5.6). Et slikt vedtak finnes ikke. Se også ovenfor.
- B. Ås kommune skriver videre i sin oppsummering av søkerens tilsvaer: «*Det vises til forhåndskonferanse hvor takterrasser er drøftet.....*»
Vi mener at det kan ikke være slik at en utbygger kan få bryte reguleringsbestemmelser bare ved å ta en prat med kommuneadministrasjonen. Det at det har vært en forhåndskonferanse har ingen formell betydning. Dessuten finnes det grunn til å tvile på kommuneadministrasjonens kompetanse og/eller uavhengighet i denne saken, som forklart ovenfor.
- C. Ås kommune skriver videre i sin oppsummering av søkerens tilsvaer (setningen sitert under punkt B fortsetter): «*...og til saksfremlegg til hovedutvalget for teknikk og plan som behandlet dispensasjonssøknaden den 11.01.2021, «at uteoppholdsarealer på omsøkte takterrasser er i tråd med reguleringsbestemmelser.»*

For det første hadde utvalget for så vidt vi kan se ikke møte 11.01.2021, mens dispensasjonssøknaden ble behandlet den 20.1.2021 (sak 2/21; se ovenfor). For det andre, så siteres det feil fra saksdokumentet for sak 2/21; vi kan ikke finne den siterte setningen i saksfremlegget. Det nærmeste vi kommer er «I tillegg er det søkt om etablering av uteoppholdsareal på takterrasser, i tråd med reguleringsplanens bestemmelser». Her siterer altså kommuneadministrasjonen feil fra sitt eget saksfremlegg til utbyggerens fordel.

For det tredje, så bruker søker/utbyggeren en uttalelse fra kommunens administrasjon og ikke et politisk vedtak, for å tale sin sak. Den samme administrasjonen fikk politikerne enstemmig mot seg da administrasjonen ville oppheve krav om MUA gjennom å gi en dispensasjon (se ovenfor).

Etter å ha oppsummert søkerens tilsvar følger kommuneadministrasjonens egen vurdering av bruk av takterrasser til å møte krav om MUA. Dette fremkommer i vedtaksdokumentet under «Kommunens vurdering av merknader vedrørende MUA»:

- A. Ås kommune skriver: *«Som tilsvar på merknader som går på kunstig bruk av takterrasse som MUA er det innhentet en planfaglig vurdering av kommunens arkitekt som konkluderer at det tillates MUA for takterrasse basert på at leiligheten har direkte tilgang, eller kort tilgang til inngangsdør. I noen tilfeller er inngangsdør vurdert som kort inngang fra heisdør til leiligheten. Det er kun fire av leilighetene i 5. etasje av bygget som har privat takterrasse med grønt sedumtak for resterende tak.»*

Vi er uenige i denne vurderingen som virker oppkonstruert til fordel for utbyggeren. Tatt i betraktning hvordan kommuneadministrasjonen systematisk taler utbyggerens sak og fasiliterer utbyggerens ønske til å stadig presse flere leiligheter inn på tomten (per i dag rundt dobbelt så mange som opprinnelig tenkt), så har vi ingen tillitt til Ås kommunes planfaglige vurdering. Som nevnt ovenfor vil disse arealene være ubrukelige store deler av året. Hvis ti virkelig uavhengige arkitekter hadde vurdert om takterrasser i denne sammenhengen kan vurderes inn i MUA, så ville vel flertallet ha sagt nei? Selv hvis denne planfaglige vurderingen skulle være korrekt da er det fremdeles slik at det, for denne tomten, ikke finnes et tilstrekkelig politiske grunnlag for å tillate at takterrasser brukes til å møte krav om MUA. Dette har heller aldri vært intensjonen til Ås kommunes politikere.

- B. Videre skriver kommunen: *«Nabo viser til intensjon med MUA i TEK17 og fellesbestemmelser for Ås sentralområde med 50% av areal medregnet i MUA. Som tilsvar på merknader om overordnede planers krav om 50% og etterlysning av mer solforhold som seriøs utbygger bør tilstrebe. Det er kun detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 (R-310) som primært gjelder for denne eiendommen. Det innebærer at planbestemmelse for Ås sentralområde med anbefaling om 50%MUA ikke går foran detaljplanen. Bygningsmyndighetene har oppfattet søker som svært opptatt av å tilstrebe gode uteoppholdsarealer med gode kvaliteter og variasjon for alle. Det hevdes at takterrasse ikke er lett tilgjengelig areal og kan ikke medregnes i MUA. Det vises igjen til planfaglig vurdering.»*

Ikke alt i denne teksten er forståelig. Uansett, her er det to ting:

For det første inneholder detaljreguleringsplanen ikke en bestemmelse om at bruk av takterrasser til å møte krav om MUA er tillatt, mens en slik bestemmelse må være der for at takterrasser skal kunne brukes for å møte krav om MUA.

For det andre er denne teksten igjen et eksempel på hvordan usaklig argumenter brukes i utbyggers fordel. Ordene «som seriøs utbygger bør tilstrebe» tilsier at kommunen har en slags grunnleggende tillit til at utbyggeren er seriøs og opptatt av å gjøre det riktige. Det finnes ingen grunn til slik tillit og en rammetillatelse kan uansett ikke gis på basis av tillitt.

Lengere ned i den siterte teksten skriver Ås kommune: «Bygningsmyndighetene har oppfattet søker som svært opptatt av å tilstrebe gode uteoppholdsarealer med gode kvaliteter og variasjon for alle.» Dette er absurd. Søker er per definisjon ikke til å stole på pga av søkerens store økonomiske interesser. Hvis det i det hele tatt skal spekuleres i søkerens motiver og interesser kreves en realitetsorientering: Det er uvesentlig for søker om Ås kommune, Ås kommunes nåværende innbyggere (f. eks naboer), eller de som kjøper seg inn i de nye byggene blir fornøyde. Søkerens formål er å tjene mest mulig penger.

- C. På grunn av ovennevnte bestrider vi Ås kommunes konklusjon at «Merknaden til MUA tas ikke tas til følge da tiltaket er i tråd med gjeldende plan §4.9 ettersom takterrasse kan inngå i MUA.»

Rammetillatelsen burde ikke ha blitt gitt fordi takterrasser ikke kan telles som uteareal uten at det foreligger et politisk vedtak som sier dette. Å godta at takterrasser kan brukes til å oppfylle krav om MUA er ikke noe kommuneadministrasjonen har myndighet til. Vi vil legge til at det å gi en slik tillatelse på et sted som Ås, og for denne tomten, ville være absurd og i strid med alle overordnede planer, kriterier (for eksempel om bokvalitet) og intensjoner som har blitt nevnt i Ås kommunes sine planprosesser.

2. BRUDD PÅ §4.9 I DETALJREGULERINGSBESTEMMELSENE – MUA og LYS

Reguleringsplanen for området definerer et krav til Minste Uteoppholdsareal (MUA) på 40 m² per boenhet i blokk. §4.9 sier: «*Arealene skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst minst tre timer ved jevndøgn.*» Nabovarselet inneholdt ikke lysstudier som gjør det mulig å vurdere utbyggers beregning av antallet tilstrekkelig belyste kvadratmeter. På basis av dokumenter som har sirkulert i diverse faser av reguleringsprosessen tidligere er ser det ut til at deler av MUA på terreng (4576 m²) ikke møter kravet om sollys. Det har i hvert fall ikke blitt lagt fram dokumentasjon som helt klart viser at kravene blir møtt. Generelt er det all grunn til å kontrollere dette nøye fordi vi tidligere i prosessen har opplevd at utbyggeren kom med feilaktige opplysninger på dette punktet. Tatt i betraktning at slike «feil» til utbyggers fordel tydeligvis er vanlig i denne bransjen, må lysforholdene undersøkes og avklares på en mye bedre måte. Vi har utdypet dette nærmere i våre merknader til siste nabovarselet, komplett med tegninger.

Det er direkte uansvarlig av Ås kommune å ikke ta denne bekymringen alvorlig og å bare stole på utbyggeren når han sier at «alt er i orden». Vi har ingen mulighet til å utføre kontrollmålinger og når utbyggeren så tydelig er ute etter å maksimere profitt og har tidligere vist seg villig til «pynte på sannheten» bør det være selvsagt at kommunen undersøker dette nærmere.

Flere nabo har flere ganger pekt på tvilsomme lysstudier og istedenfor at Ås kommune ber utbygger om bedre dokumentasjon velger kommunen å stole på at det utbyggeren legger frem er korrekt. Hvis Ås kommune sitter på den samme informasjon som oss har heller ikke kommunen mulighet for å vurdere at alle krav rundt lysforhold er oppfylt.

Ås kommune viser til at man må kunne stole på arkitektfaglig kompetanse, men i en sak som denne er slik kompetanse blandet med sterke økonomiske interesser og utbyggeren/arkitekten har bevist at de ikke går av veien for å pynte på sannheten. Det vises også til usaklige og ugyldige argumenter, av en slags formildende natur, som kommunen bruker for å ikke ta denne saken mer alvorlig. Ås kommune skriver blant annet: «Søker viser til at det i realiteten blir 1-2,5 timer sol også for de skyggefulle partiene». Dette er fullstendig irrelevant. Videre skriver kommunen i den samlede vurderingen som ligger til grunn for vedtaket, under «Sol og skygge»: «Planområdet åpner seg mot øst og sør, det er sol på området fra tidlig morgen til sen kveld.» Igjen, dette er irrelevant; disse betraktninger kan ikke brukes som unnskyldning for å ikke overholde bestemmelsene i reguleringsplanen.

Rammetillatelsen burde ikke ha blitt gitt fordi lysforhold, og dermed oppfyllelse av krav om MUA, ikke er tilstrekkelig belyst og det foreligger sterke indikasjoner på at utbyggerens påstand om lysforhold ikke er korrekte.

3. MANGELFULLE «BETINGELSER FOR TILTAKET»

Vedtaket for bygg C mangler tre «betingelser for tiltaket» som finnes i tre av de fire andre vedtakene. En av disse er av avgjørende betydning for sparing av nærområdene (trær, vegetasjon) og det er bekymringsfullt at den har blitt utelatt. Vi antar at dette ikke er en forglemmelse, men en bevisst handling som setter utbyggeren i stand til å «ikke passe på» trær og annen vegetasjon som er viktige for oss naboer mot vest, men som utbyggeren nok gjerne vil bli kvitt. De tre manglende betingelser er:

- a. Før det gis brukstillatelse for omsøkt bebyggelse skal tilsvarende del av parkeringskjeller være ferdig opparbeidet. Tilsvarende deler av sykkelparkeringen være ferdig opparbeidet.
- b. Leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligområdene.
- c. Vegetasjon som skal bevares, inkludert rotsonen til trær, skal skilles fra anleggsvirksomhet med gjerde i anleggsfasen.

Vi mener at alle disse tre betingelser burde gjelde for alle fem vedtak. Det er spesielt punkt c som bekymrer oss. Bygg C ligger tett opp mot nabotomtene, med en tynn stripe vegetasjon/skog imellom; her burde utbyggeren ha et spesielt ansvar for å ikke ødelegge vegetasjonen.

Rammetillatelsen burde ikke ha blitt gitt siden det ikke er satt betingelser som er nødvendige for å bevare trær og annen vegetasjon som skjermer naboer i vest.

Ås, 17. mai 2021

Vincent Eijsink

May Bente Brurberg