

Klage på Ås kommunes vedtak gnr 54 bnr 73 og 85 - Brekkeveien 17 - 19 - Boligblokker
Bygg E – Rammetillatelse, referanse 20/03338-6
Bygg C – Rammetillatelse, referanse 20/03336-2
Bygg D – Rammetillatelse, referanse 20/03337-2

Rammetillatelse bygg E: Tiltaket er i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven, § 29-4

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Så langt jeg kan se, er det ikke noen bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplan som tilsier at nabogrense kan være mindre enn angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.

Bygning E ligger så langt jeg kan vurdere ca 3,5 meter fra nabogrense mot nord. I så fall ligger bygg E i sin helhet minst 2 meter for nær grensen mot nord. Avstand bør være minst 50 % av 12 meter, dvs minst 6 meter. Blokk må derfor forskyves mot sør, hvilket også vil påvirke solforholdene som er medberegnet i MUA.

Rammetillatelse bygg C og D: Tiltaket er i strid med bestemmelser i TEK17, byggeteknisk forskrift, § 6-3

«Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. Dersom byggverket har utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet.»

Det kan også se ut til, selv om det er noe vanskelig 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, jf bestemmelse i byggeteknisk forskrift og veiledning til bestemmelsene.

Det samlede tiltaket på hele området er i strid med bestemmelser knyttet til beregning av MUA, sett i lys av politikernes intensjon med bestemmelser i områdereguleringsplanen:

Det vises til [reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.](#), R310. Det vises videre til [Områdereguleringsplan for Ås sentralområde](#), R287.

I planbestemmelsen heter det følgende:

- Områdereguleringsplan, kap 3, Fellesbestemmelser for hele planområdet, punkt 3.4.3 Krav til uteoppholdsareal:
Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse.

Det vises videre til [bestemmelser og veiledning til TEK17 om MUA](#), fra Direktoratet for byggkvalitet:

- Veiledning til bestemmelsene om MUA
*Hensikten med å avsette et minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet.
Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon.*

Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

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.

Utbyggers beregning av MUA, der alle takterrasser tas med ved beregning av MUA, er i strid med områdereguleringsplanen og i strid med politikernes intensjon om å sikre boligareal med uteoppholdsareal som har gode solforhold og en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill. Dersom kun inntil 50% av takterrassene medregnes i MUA, vil området kun ha en MUA på 35,7 m²/boenhet, ikke 40,14 som utbygger har beregnet. I så fall er tiltaket i strid med reguleringsbestemmelsene, der kravet er minst 40m² pr. boenhet i blokkbebyggelse, reguleringsbestemmelsenes punkt 4.9.

Ås, 19. mai 2021

Bodil Norderval,
Måltrostveien 38 B

Signert eksemplar av denne klage sendes også pr post i dag