

Ås kommune
Att: Stine Irene Mikkelborg Sandholtet

Sarpsborg 07.06.2021

Uttalelse til klager på rammesøknad Brekkeveien 17-19

Ansvarlig søker er bedt om å kommentere klagen. Klagepunktene er gjennomgått, og det er vurdert at det er flere punkter som vil måtte kommenteres av administrasjonen og ikke ansvarlig søker da disse omhandler forhold i saksbehandlingen og kommunens myndighetsrolle.

Øvrige klagepunkter oppleves i stor grad å ha blitt kommentert tidligere, i forbindelse med merknadsbehandlingen i rammesøknadsprosessen. Det er likevel valgt å utdype noen av klagepunktene ytterligere, som ledd i å belyse saken i størst mulig grad. Nedenfor utdypes besvarelsen av de aktuelle klagepunktene temavis:

- Byggegrenser

Byggegrenser er innregulert i plankart, og håndtering av avstandsforhold til nabogrenser er dermed avklart gjennom detaljreguleringsprosessen. Omsøkt tiltak er i tråd med reguleringsplanens rammer. Utover dette er tiltaket i tråd med TEK10 § 6-3, avstandsregler.

- Gjeldende plangrunnlag

Detaljreguleringen For Brekkeveien 19 m.fl ble vedtatt samme dag områdereguleringen for sentrum; 23.10.2019. Siden ingen av planene er nyere enn den andre, jf. pbl. § 1-5 annet ledd, legger vi i likhet med kommunen til grunn at detaljreguleringsplanen går foran den mer generelle områdereguleringen og de mer lempelige krav til uteoppholdsareal som ligger i denne. Det er m.a.o. de spesielle føringene for minste uteoppholdsareal i detaljreguleringsplanens § 4.9 som gjelder for eiendommen.

- Minste uteoppholdsarealer

Plan- og bygningsloven stiller krav om «forsvarlig oppholdssted i det fri» som kommunene iht. TEK17 bør regulere minste størrelse på i reguleringsplan. Det er m.a.o. ikke noe lovkrav om at konkrete krav til uteoppholdsareal fastsettes i detaljreguleringsplanen, men er likevel vanlig at dette gjøres ved at både kvantitet og kvalitet på arealene blir regulert.

I detaljreguleringen for Brekkeveien 19 m.fl er minste krav til uteoppholdsarealenes størrelse og kvalitet regulert, samtidig som man har bestemmelser om hva som kan

medregnes som uteoppholdsareal og ikke. I planen defineres uteoppholdsareal som «arealer for rekreasjon og samvær» forutsatt at disse oppfyller de kvalitetskrav mtp. sol etc. som er satt. Takterrasser er per definisjon areal avsatt for rekreasjon og samvær og faller dermed inn under bestemmelsens ordlyd.

Utover dette har vi ingen kommentarer til klagepunktene. Sol og lysforhold er dokumentert og det er utført KS av disse samt innsending av supplerende underlag i forbindelse med rammesøknad.

- Manglende betingelser for vedtaket

Vi kan ikke se at det er noen uoverensstemmelser mellom rammetillatelsen og gjeldende plan- og lov- og forskriftsbestemmelser som tilsier at det skulle vært oppstilt flere betingelser i rammetillatelsene enn de som hittil er oppstilt. Så lenge dispensasjon ikke er gitt må slike krav uansett oppfylles av søker uavhengig av om dette er uttrykkelig presisert i rammetillatelsen eller ikke.

Med vennlig hilsen

Simonett Halvorsen-Lange

Arkitekt MNAL