

Vedlegg 16. Tømmeråsen 31 133/688 Identisk søknad med godkjent disp. for Takform og Gesims Høyde. Dette beskriver at det er ulik behandling av ellers 2 like søknader på samme sted. Saksbehandler Ark. Sylvia Jørgensen og Rådmann Sjur Auten har behandlet klagen.

Vedlegger her godkjent søknad på tomt som ligger ca.50 m NORD for vårt hus. Her har bygningssjefen godkjent samme type hus med samme utforming som omsøkt saknad 133/206.

Det fremkommer her at det er en usaklig forskjellsbehandling mellom eller to like søknader. Det fremkommer klart i dette vedlegg at Pbl. §19-2 er fulgt i dette tilfellet. Da denne søknad er lik omsøkt tilfellet er dette da sammenlignbart.

Det er dannet presedens i området for takutforming iht. §5 Bokstav C. Dette med gesimshøyde er da en følge av dette da dette skal vurderes sammen. Vår gesimshøyde er lavere enn nevnte tiltak. Kan ikke vi se at dette bør vurderes annerledes i vårt tilfelle. Vi har lavere gesimshøyde over planert terreng til sammenligning 6m mot 6,30m

Noen korte momenter.

133/206 har dog noe lavere gesimshøyde på 6m.fra planert terreng. Har disp. fra takform og gesimshøyde.

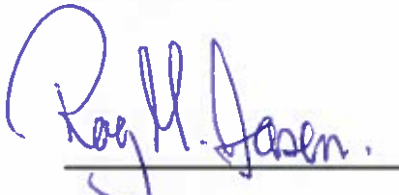
133/206 Har identisk loft som er under 1/3 av underliggende etasje.

133/206 Har garasje/boder/teknisk rom under bakken lavere en 1,5m således regnes dette ikke som etasje og påvirker ikke gesimshøyden ei heller U-Grad som er under 0,20

133/206 er innafor U-grads kravet.

133/206 har ett hus på hver side som har flatt tak. Således bør det være samme arkitektoniske uttrykk som Tømmeråsen 31 133/687, Tømmeråsen 29 133/207 og Tømmeråsen 25 133/53.

133/206 har ingen naboklager.



Roy M. Aasen.



Saksutskrift

Behandling av klage - Gnr 133 Bnr 688 - Tømmeråsen 31 - Enebolig

Arkivsak-dok. 15/00975-26
Saksbehandler Silvia Jørgensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	19.06.2017	30/17

Plan- og miljøutvalgets behandling 19.06.2017:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 19.06.2017:

Med henvisning til saksfremlegg og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Son, ytre område for overskridelse av gesimshøyde og takutforming med forbehold om at U-graden ikke overskrider det som er tillatt i reguleringsplanen for Son, ytre område.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 20.juni 2017

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Med henvisning til saksfremlegg og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Son, ytre område for overskridelse av gesimshøyde og takutforming med forbehold om at U-graden ikke overskrider det som er tillatt i reguleringsplanen for Son, ytre område.

Vedlegg:

A30-1 A1 A2 Snitt

A40-5 Fasade mot nord

A40-6 Fasade mot øst

A40-7 Fasade mot sør

A40-8 Fasade mot vest

Klage på vedtak i Sak 12_17 Gnr 133 Bnr 688

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Plan- og miljøutvalget har i møtet 02.03.2017 gitt avslag til oppføring av enebolig i Tømmeråsen 31. Tiltaket var i strid med § 4, vedrørende U-grad og etasjeantall og § 5, bokstav c, vedrørende gesimshøyde og takutforming i reguleringsplan for Son, ytre område. Tiltaket var i tillegg avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende avstandskrav.

Vedtaket ble påklaget den 25.04.2017. Tiltakshaver har søkt og fikk tillatelse til utsettelse av klagefristen.

Bakgrunn for saken:

Klagen omfatter følgende forhold:

1. Naboklage

Søker mener at det ble lagt vesentlig vekt på naboklage, med begrunnelse om at nabo bygger lavere. Det menes at det ikke er gjort noen ulempevurdering av dette.

2. Usaklig forskjellsbehandling

Avslag på dispensasjon om flatt tak, to etasjer og utnyttelsesgrad menes å utgjøre usaklig forskjellsbehandling. Det menes i tillegg at avslag på dispensasjon om flatt tak er lite begrunnet.

3. og 4. Terrengtilpasning

Plan- og miljøutvalget mener at tiltaket ligger for høyt i terrenget i forhold til eksisterende terreng. Søker synes at sammenliknet med naboeiendom i nord (Son Bo- og Servicesenter 134/4), ligger tiltaket ikke unaturlig høyt plassert i terrenget. Det menes i tillegg at tiltaket ikke er vurdert i sammenheng med konsekvensen av rammetillatelsen som er gitt til nabo i syd (133/689) som innebærer at terrenget blir hevet og fylt opp langs store deler av tomtens sydgrense.

5. Manglende vurdering av dispensasjonsvilkår

Det menes at det ikke er sannsynliggjort hvorfor tiltaket har en mer negativ visuell virkning enn ett saltakhus innenfor reguleringsplanens bestemmelse.

Endringer som er foretatt i søknaden

Tiltaket er endret i forhold til opprinnelig søknad. Volumet i andre etasje har et samlet bruttoareal som er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal. I gjeldende byggeforskrift fra 1985 blir ikke arealet som er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal regnet med i etasjetallet.

Terrenget skal bevares i mest mulig grad og det skal ikke fylles opp for å opprette et flatt uteoppholdsareal. Behov for støttemurer faller bort og tiltaket er ikke lenger avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende avstandskrav.

Beregning av gesimshøyden er revidert, som viser at byggverket er vesentlig lavere enn det som ble opprinnelig opplyst.

Dispensasjon fra takutforming og gesimshøyde vil vurderes på nytt i lys av de nye forutsetninger.

Alternativer:

Dersom plan- og miljøutvalget kommer til at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt også vedrørende overskridelse av U-grad, kan et alternativ til vedtaket være følgende:

Med henvisning til saksfremlegg og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Son, ytre område for overskridelse av gesimshøyde og takutforming. Behandling av dispensasjon vedrørende U-grad utsettes inntil det foreligger en vurdering fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus om hvorvidt det er praktisert en usaklig forskjellsbehandling i sakene i Tømmeråsen 15A og 15B.

Vurdering:

1. Naboklage

Betydning som tiltaket på naboeiendom har for saken er knyttet til husets plassering på terrenget. Kotehøyde på husets første etasje er på 39,5. Eneboligen som skal oppføres på naboeiendommen ligger på en kotehøyde = 40,8 i hovedetasjen. Volumet i husets andre etasje ligger på en kotehøyde = 42,6. Dette gir en tydelig høydeforskjell mellom omsøkt tiltak og tiltak som er igangsatt på naboeiendommen. Det menes likevel at det vil ikke medføre ulempe for naboen, da det er et begrenset areal på 56 m² over hovedetasjen som vil ligge høyere enn eneboligen som oppføres på nabotomta.

Terrengtilpasning foretatt i forbindelse med tiltak på naboeiendommen gir en kotehøyde = 40 ved avkjørsel til gnr 133 bnr 688. Husets høyde og plassering kan derfor forsvares, da forutsetninger taler for det. Støttemurene er fjernet og terrengets naturlig utforming skal bevares.

Tiltaket oppfyller kravene som plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 er ment til å ivareta, som å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg, avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

2. Usaklig forskjellsbehandling

De forskjellige virkemidler som styrer utforming og arealbruk i plan- og byggesaksbehandlingen må sees i sammenheng i en dispensasjonsvurdering. En overskridelse på et forhold kan forsvares med en god løsning på et annet forhold. Når det søkes om dispensasjon fra u-grad, etasjeantall, gesimshøyde, takutforming og avstandskrav, blir spillerom i dispensasjonsvurderingen som foretas etter pbl § 19-2, vesentlig begrenset.

Det er gitt mange dispensasjoner i Son, ytre område. Det gis fortsatt dispensasjoner og særlig i forhold til takutforming, men fra U-gradbestemmelsen er dispensasjonspraksis innskjerpet. Det vises til sakene i Tømmeråsen 15 A og 15 B, der det ble gitt avslag for overskridelse av U-grad. Vedtaket ble påklaget og plan- og miljøutvalget tok ikke klagen til følge. Klagen er til behandling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, som i brev datert 03.03.2017, har bedt om ytterligere redegjørelse fra Plan- og miljøutvalget i forbindelse med behandling av klagesak. Der bes kommunen om å klargjøre hvorvidt det, etter kommunens vurdering har vært en praksis for å gi dispensasjon fra

utnyttelsesgrad i planområdet, og om kommunen mener at et avslag i denne saken representerer en forskjellsbehandling fra en tidligere eventuell praksis.

Det vises til plan- og miljøutvalgets redegjørelse for fylkesmannen, behandlet den 02.05.2017:

«Rådmannens vurdering til klagers anførsel om usaklig forskjellsbehandling i saksutskrift datert 02.05.2016 ble oppfattet av fylkesmannen som en bekreftelse på at et avslag i denne saken representerer et brudd med tidligere dispensasjonspraksis i kommunen.

Det er riktig oppfattet at kommunen mener at et avslag i denne saken representerer en endring fra en tidligere dispensasjonspraksis, der det ikke er ønskelig å gi kumulative dispensasjoner.

Det menes imidlertid at sakene i Tømmeråsen 15A og 15B representerer en skjerping i kommunens dispensasjonspraksis knyttet til U-grad og kumulative dispensasjoner ihht bestemmelsen for området, og anses derfor ikke til å representere en usaklig forskjellsbehandling.»

Det er ikke kommet endelig vedtak fra fylkesmannen i denne saken, men kommunens holdning til overskridelse av U-grad er tydelig. Vurderingen omfatter imidlertid ikke takutforming og etasjeantall. Tiltaket slik det framgår i revidert søknad er ikke avhengig av dispensasjon fra etasjeantall. Dispensasjon fra takutforming og gesimshøyde er fortsatt aktuelt og vil vurderes på nytt.

3. og 4. Terrengtilpasning

Dette punktet anses til å være avklart i punkt 1.

5. Manglende vurdering av dispensasjonsvilkår

De to dispensasjonsvilkårene som skal være oppfylt for at dispensasjon kan gis, jf. pbl § 19-2, består av følgende:

1. Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesatt?

2. Foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon? Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Dersom første vilkår ikke er oppfylt, vil dispensasjonsvurderingen omfatte kun vurdering av første vilkår. Det er av den grunn at vilkåret i punkt 2 ikke ble vurdert i dispensasjon fra gesimshøyden. Avveining av fordeler og ulemper bortfaller når det menes at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom det første vilkåret er oppfylt, vil dispensasjonen vurderes videre etter det andre vilkåret. Selv om vilkår 1 er oppfylt, vil en dispensasjon bli avslått dersom vilkår 2 ikke er oppfylt.

Dispensasjon takutforming – ny vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet til at bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader i reguleringsbestemmelsene § 5 bokstav c).

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelse(n) det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynene bak bestemmelsen som stiller krav om saltak er et ønske om et relativt ensartet uttrykk på byggene i området. Takutforming er avgjørende for et byggverks arkitektoniske uttrykk. Intensjonen er at bebyggelsen skal følge samme stil, der saltak blir som en rød tråd i området.

Benyttet takform i Son, ytre område er variert, der saltak, valmtak, pulttak og flatt tak er representert. I umiddelbar nærhet til eiendommen registreres stort sett saltak, men også boliger med flatt tak. Det er i tillegg gitt igangsettingstillatelse til 2 boliger i Tømmeråsen som skal oppføres med flatt tak og 2 som oppføres med pulttak.

Det er over tid innvilget en rekke dispensasjoner fra reguleringsplanen, som har resultert i klare avvik mellom faktiske forhold og planbestemmelser, særlig når det gjelder takform. Rådmannen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra kravet til saltak.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligen får en lavere totalhøyde. Dette vil blant annet medføre at naboer i syd og øst vil få mer sol, lys og utsikt enn om det ble oppført en enebolig med saltak og mønehøyde = 7,5 meter.

Løsning med flatt tak tillater en fleksibilitet i volumsammensetning som gir byggverket en dynamisk utforming med gode estetiske kvaliteter.

Ulempen er at tillatt høyde på byggverk som oppføres med flatt tak, er tillatt gesimshøyde. Slik byggverket er utformet, vil gesimshøyden bli overskredet.

Enhver dispensasjon som gis vil øke muligheten for presedensdannelse. Rådmannen er imidlertid av den oppfatning at det er gitt så mange dispensasjoner for takform i området at det allerede foreligger en presedensdannelse og at et avslag således vil kunne være usaklig forskjellsbehandling.

Rådmannen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Dispensasjon gesimshøyde – ny vurdering

Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning.

Hensynet bak bestemmelsen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Plan- og bygningsloven legger stor vekt på hensynene til terreng- og omgivelsestilpasning av bygningskroppen, der bygningens nær- og fjernvirkning gjennom dets volum og høyder er et viktig element i vurderingen.

Overskridelse av gesimshøyden i opprinnelig søknad var 2,3 meter. Gesimshøyden var på 7,2 meter og tillatt gesimshøyde for området er 5 meter.

Det er foretatt en revidering i beregning av gesimshøyden som viser en gesimshøyde = 6,3 meter.

Tømmeråsen 27 har 6m

Byggverket søkes oppført med flatt tak. Gesimshøyden beregnes derfor fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Det betyr at byggverket ikke har mønehøyde. Tillatt mønehøyde for området er 7,5 meter.

Delen av byggverket som har gesimshøyde = 6,3 meter er volumet i andre etasjen som har 1/3-del av arealet i første etasje. Det vil si at det er et begrenset areal på 56 m² hvor høyden blir overskredet. Dersom volumet hadde blitt oppført med saltak, kunne mønehøyden være 7,5 meter. Takutforming og gesimshøyde skal vurderes i sammenheng med hverandre.

Naboeiendommene vil beholde tilsvarende kvaliteter som sol og lysforhold og bygningens nær- og fjernvirkning gjennom dets høyder vil ikke være avvikende i forhold til det som er nedfelt i planen. Det anses av den grunn at hensynet bak planens bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Det fremgår i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse at estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planlegging. Tiltakets hovedkvalitet er det visuelle inntrykk det vil skape isolert sett og i forhold til bebyggelsen i nærheten. Det er ikke mulig å utnytte arealet over hovedplan uten overskridelse av gesimshøyden når tiltaket oppføres med flatt tak. Det vurderes imidlertid at tiltaket ikke vil inneha tilsvarende visuelle kvaliteter dersom det oppføres med saltak.

Ulempene ved å gi en dispensasjon er at en dispensasjon kan medføre uheldige presedensvirkninger, samt bidra til å tilsidesette formålet med reguleringsplanen, som er ment til å være et overordnet styringsverktøy.

Rådmannen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Konklusjon:

Det er foretatt endringer i tiltaket, der behov for dispensasjon fra etasjeantall og avstandskrav ikke lenger er tilstede. Beregning av gesimshøyden er revidert og er nå 6,3 meter. Byggverkets høydeplassering i terrenget er ikke endret, men tiltaket i sin helhet er bedre terrengtilpasset, da terrengets naturlige utforming skal bevares. Behov

for støttemurer bortfaller og krav til visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2, samt krav til plassering av byggverk etter TEK10 § 8-3, blir bedre ivaretatt.

Rådmannen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt vedrørende dispensasjon fra takutforming og gesimshøyde. Det menes imidlertid at dispensasjon knyttet til U-grad ikke oppfyller vilkårene som er fastsatt i loven og er i strid med dispensasjonspraksisen som kommunen ønsker å etablere i området.

Sjekk beregnings måte
Det er forskjellig praksis mhp.
type rom.