

Vedlegg 17. Justering for veggtykkelse. Likebehandling underetasje. Tømmeråsen 27.

Sponkroken 15 133/237 Søknad med godkjent disp. for 2 etasjer og underetasje med garasje. Dette beskriver at det er ulik behandling av ellers to forholdsvis like søknader hvor begge søknader har like antall plan i samme reguleringsplan på samme sted. Førøvrig gjelder det samme for Sponkroken nr. 13 mtp. etasje antall og garasje delvis under bakken.

Sagbruksveien 42 133/268 nabo under 50m fra omsøkt tiltak er det godkjent underetasje på en forholdsvis flat tomt. Her er det benyttes BRA måling. Dette er da en eldre søknad hvor saksbehandler mener vi skal benytte samme prinsipper.

Tømmeråsen 9 133/154 Godkjent Underetasje på flater tomt enn vårt omsøkte tiltak.

Således er det usaklig forskjell behandling i forhold til vår søknad mtp. underetasje og justering for veggtykkelse mtp. miljøkrav fra 1986.

1. Justering for veggtykkelse.

I søknad Sponkroken 15 fremkommer det at det skal taes hensyn til veggtykkelsen mtp. på andre miljø krav enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Det er i overnevnte søknad justert for dette. Således gjelder de samme retningslinjer for vår søknad. Ref. godkjent ramme søknaden 13/1094-16 hvor dette er godkjent. Dette også sett i forhold av TEK 17 PBL. §12-7 Bokstav D.

Dette utgjør vårt tilfelle 25,2 m2.

Således underbygger dette min redegjørelse i vedlegg nr. 14 mtp. at det ikke skal kreves eller vurderes dispensasjon slik saksbehandler hevder i sitt avslag.

2. Usaklig forskjellbehandling underetasje

Uavhengig hvorvidt saksbehandler hevder, etter mitt skjønn feilaktig, at det skal beregnes Areal av alle plan uavhengig om det er over eller under bakken eller om det er underordnede rom fremkommer det her at vi ligger godt under kravet til U-grad 0,2 på omsøkt tiltak. Det er i søknad 133/ 237 godkjent Underetasje Sponkroken 15 på en tomt som har flatere profil.

Det samme gjelder Tømmeråsen 9 hvor det i samme reguleringsplan tillates full underetasje på tomt med nesten flat profil og det finnes ingen saklig grunn til at det ikke bør tillates underetasje på vår tomt med underordnede rom og garasje helt under bakke plan. Dette også sett i forhold til Tømmeråsen 25

Dette er enda ett eksempel på usaklig forskjellsbehandling hva gjelder Underetasje og garasje helt eller delvis under bakken. Vår påstand er at dette ligger godt til rette for en underetasje i vårt tilfelle da vår tomt har en helt annen og mye brattere profil med en høyde forskjell på 3m med bratt skråning.

Saksbehandler henviser til TEK 17 hvor hun påpeker at vi må forholde oss til takhøyde på 2,2m noe jeg mener er korrekt, dog. bør dette ikke ha noen innvirkning (mtp. U-grad) da dette i hovedsak skal ta stilling bygningsmasse over terreng. Det er da uforståelig at man ikke skal benytte §15 i kommuneplanen når det gjelder Aerial beregninger i forhold til U-gradsprinsippet under terreng mtp. gulvareal.

Det tillates et tak høyde over 1,90 m. i garasje således er det helt unaturlig og hevde at det skal være under 1,9m i de rom som etaten hevder at overskrider antall kvm. i forhold til Vestby kommune sin restriktive tolkning av U-grads beregning av BTA i alle plan uavhengig av type rom. Dette fører til en restriktiv beregningsmetode som går utover de som har mindre tomter. Man har liten mulighet til og bygge ett hus etter dagens standard. Da er godkjent underetasje på tilstøtende tomt i Sagsbruksveien 42 og vi mener dette er også usaklig forskjellbehandling da dette er praktisert tidligere og dette skal da danne presedens for vår søknad.

Vestby kommune v/ Inger Marie Eldøy har hevdet at først skal benytte 1,9m i kjeller så i etterkant har Eline Rummelhoff Larsen hevdet at vi må ha 2,2m og da for at vi må vurdere om det kreves enda en disp. som går på U-grad som kommunen ikke gir. Dette gir ingen mening.

Det er som hovedprinsipp benyttet i all litteratur fra NS 3940 fra 1986 frem til i dag at det er volumet over bakken og de rom som benyttes som hoveddel skal danne grunnlaget for U-grad. Når man da har rom som kan benyttes som oppholdsrom skal dette da medtas. Underordnede rom skal da etter min forståelse ikke medtas. §15 i kommune planen henvises til BRA og det finnes ingen holdepunkter om at BTA skal benyttes som grunnlag for bergeregning av U-grad. Det er da etter mitt skjønn det eneste som er korrekt er å benytte §15 i kommuneplanen slik den er tiltenkt. Der det i bestemmelsen benyttes bruksareal skal det ikke medregnes der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5m. Hvorvidt kommunen hevder at det skal benyttes BTA eller BRA vil dette arealet under bakken ha ingen innvirkning på U-grad. Det skal også dog taes hensyn til veggtykkelsen da dette medfører mindre BRA når man da bygger etter TEK 17. Dette gjelder da alle flater også takhøyde/taktykkelse og veggtykkelse da dette fører til ett mindre volum i hele huset.

Ett annet moment er at der det er motstrid skal man benytte den nyeste regel dvs. §15 i kommuneplanen.

Virkingen av dette med U-gradsberegning vil kun være av matematisk karakter og ikke påvirke byggets volum over bakken slik hovedreglene sier. Dette medfører i hovedtrekk at ett hus oppført etter Vestby kommune alene sin tolkning fører til en usaklig forskjellbehandling i forhold til det som ble bygget i 1986, når man legger hele etasjen under gjennomsnittlig terreng. Dette påvirker ikke volum således ikke U-graden på tomten. I mitt tilfelle har vi en tomt på ca.1,6 mål og med ett fotavtrykk på 220kvm. Så dette burde ikke være noen utfordring hva gjelder U-grad. Vi kan bygg inntil 30% og det betyr inntil 518kvm. Således henger dette ikke sammen.

Det er etter mitt skjønn en særdeles unødvendig diskusjon til en meget restriktiv tolkning om underetasjen. Denne tolkning som Vestby kommune benytter nå praktiseres ikke andre kommuner i samme fylke. Heller ikke tidligere i samme området. Dette er en regel som bør være lik i alle kommuner i hele landet og faller helt feil ut i Vestby kommune i reguleringsplanen B43 Son ytre. Særlig for mindre tomter.

Når man praktiserer det stikk motsatte hos min nærmeste nabo i syd, Tømmeråsen 25, kan man ikke se at det finnes noen for likebehandling. Det at man baserer sitt skjønn på pba. feil cote høyder på omsøkt vei blir dette enda mer uforståelig og i tillegg hevder at den ikke er omsøkt vitner til at søknaden ikke er blitt behandlet korrekt.

Roy M. Aasen.

20/3-19

Vedlegg: Snitt av Sponkroken 15 med garasje og underetasje.

Bilde av Tomt før bygging og ferdig hus Sponkroken 15.

Bilde av Sponkroken 13 med garasje under bakken og flere etasjer.

Tømmeråsen 9 sin godkjente rammesøknad m/tegninger..