



Koda Arkitekter AS
v/Siv.ark Steffen Emhjellen
Raveien 2
1430 Ås

Att.:

Moss 16.02.16

Deres ref. Gnr/bnr 61/56-søknad om disp



Advokatene på Jeløy i
kontorfellesskap MNA

Advokat Bård B. Hauger

*

Advokatfirmaet

Pedersen, Reier & Co AS

Advokat Ronald Pedersen

Advokat Marte Reier

Advokat Helge Karlbom

Advokat Stein Olsvik

*

Advokatfirmaet Monclair AS

Advokat Tone Monclair

*

Advokat Renate Bjørnstad

NABOMERKNAD – SØKNAD OM DISPENSASJON NY OVERTRYKKSHALL, IDRETTSVEIEN 2, 1430 ÅS, GNR/BNR 61/56

Innledning

Undertegnede representerer Maida Tærum og Aiman Timraz.

Det vises til mottatt nabovarsel vedlagt søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for oppføring av en overtrykkshall for tennis på eiendommen Idrettsveien 2, gnr/bnr 61/56, 1430 Ås. Mine klienter er hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 61/39, adresse Gamleveien 12, beliggende vest/sør-vest for omsøkte tiltak.

Varselet er datert 07.02.16 med en toukers frist for å fremsette eventuelle merknader. Nærværende merknader til nabovarselet er rettidig fremsatt..

Hjemmelsgrunnlag

Det vises til gjeldende reguleringsplan pkt. 2c:

Øvrig bebyggelse innenfor planområdet tillates plassert eller utvidet innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Maks tillatt mønehøyde er 8,0 meter i forhold til laveste ferdig planert terreng.

Da omsøkte tiltak avviker med gjeldende krav til mønehøyde med et minimum av 3 meter, er tiltaket avhengig av dispensasjon for mønehøyde. Vilårene for dispensasjon er satt i plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2. Bestemmelsens 2. ledd har følgende ordlyd:

Adresse:
Cort Adlersgt 8
1515 Moss

Tlf: 69 27 85 00
Mob: 40 40 75 91
Fax: 69 27 85 10

Mail: Bard.Hauger@apj.no
Web: www.apj.no

Driftskonto: 6236 06 31562
Klientkonto 6236 06 31570
Org.nr: 987 516 429

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I nærværende sak søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Spesielt for arealplaner er dispensasjonsadgangen ment å være snever, jfr. Ot. Prp. Nr. 32 (2007-08) s. 242.

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.[...] Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner."

De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, slik at det oppstår tilfeller som ikke ble hensyntatt i planen.

I tillegg til ovennevnte regelverk vises til lovens bestemmelser om estetikk i PBL § 29-2 som har følgende ordlyd:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Hovedmerknader:

Mine klienter har gjennomgått søknaden og finner dessverre at de som nære naboer til tiltakseiendommen har nødt til å motsette seg en godkjenning av det omsøkte tiltak Mine klienter har følgende merknader til tiltaket.

Tiltaket anses å være til sterk ulempe for mine klienters eiendom og øvrige bebygde eiendommer i nærområde, både hva gjelder lys, luft, utsyn, solforhold, støy, trafikk og estetikk.

Det anses at høyden på tiltaket er så avvikende fra reguleringsplanens krav at en dispensasjon i henhold til foreliggende søknad anses å tilsidesette formålet med reguleringsplanens høydebegrensninger i vesentlig grad. Det anses at de grunner som er angitt i dispensasjonssøknaden ikke oppfyller lovens krav til en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i foreliggende sak. Det anses at tiltaket ikke ivaretar grunnleggende estetiske kvaliteter i seg selv og i forhold til bebygde og ikke bebygde omgivelser.

Nærmere om de negative konsekvenser av tiltaket

1. Høyde:

Hensynet bak bestemmelsen

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan som sier maksimal mønehøyde på 8 meter.

Foreliggende reguleringsplan er vedtatt som følge av en helhetlig planfaglig vurdering. Reguleringsplanen er arealmessig begrenset til friområdets og gjenbruksstasjonens areal. Dette tilsier at kommunens planfaglige vurdering har vært konsentrert og konkret i forhold til et arealmessig begrenset planområde med friområde som formål. Planen er åpenbart finmasket og konkret, noe som tilsier at det skal foreligge svært gode grunner for å fravike planens bestemmelser. I tillegg vises til at planen er vedtatt i år 2007, noe som tilsier at de planfaglige hensyn som lå til grunn for planen, fortsatt er virksomme i dag.

I foreliggende reguleringsplan er det foretatt en klar differensiering av de enkelte bygg som kan tillates på eiendommen. Det vises til at det er tillatt å oppføre en treningshall på eiendommen med en mønehøyde på 14 meter. Dette medfører at øvrig bebyggelse må begrenses i høyde for å forhindre at den totale bygningsmasse i fremtiden får helt uproporsjonale høyder i forhold til eiendommens bebygde omgivelser. Begrensningen er åpenbart inntatt for å ivareta hensynet til både bebygde og ikke bebygde omgivelser i nærområdet, herunder av hensyn til tilgrensende boområder og den enkelte nabo. Den planlagte hallen er har slik vi ser det en beliggenhet så nære tilgrensende boligbebyggelse som det er mulig å komme innenfor planområdet, dog slik at det er hallen er planlagt på de to tennisbanene nærmest Idrettsveien,. Tiltakets beliggenhet tilsier at formålet med planens høydebegrensninger gjør seg særlig sterkt gjeldende for tiltaket.

Søker ønsker nå å overgå denne konkrete, aktuelle og planfaglige høydebegrensningen i gjeldende reguleringsplan med hele 3 meter, noe som innebærer et avvik på nær 30 % utover hva som er tillatt. Dette er mer enn en hel ekstra etasje i et vanlig bolighus. Avviket er etter mine klienters vurdering alt for stort til at forholdet kan avgjøres i en enkelt byggesak.

Ansvarlig søker anser at boblehallen på grunn av sin form får mindre negative høydevirkninger, enn et bygg med vertikale rette vegger.

Dette kan åpenbart ikke føre frem. For det første vises til at tiltakets totale størrelse. Det vises til at tiltaket har en grunnflate på hele 38,6 meter x 36,48 meter, en voldsom installasjon på hele 1.408 kvm. Tennishallen vil åpenbart fremstå som ekstraordinært stort og ruvende i forhold til de bebygde omgivelser. Det anføres at de negative virkningene som følger av tiltakets høyde blir proporsjonalt større etter som tiltakets grunnflate øker. Planens høydebegrensninger anses i utgangspunktet å være tiltenkt bygg av en langt mindre størrelse. Det er således åpenbart at de grunner som har medført krav om høydebegrensninger i planområdet gjør seg sterkt gjeldende på tiltaket.

For det andre vises til at tennishallen hverken har vinduer eller andre brytninger i fasaden som kan dempe tiltakets høydevirkninger. Dette medfører at fasaden vil fremstå større og mer ruvende enn det som faktisk er tilfelle.

Ansvarlig søker anfører i sin søknad at boblehallen i liten grad skaper skygge for naboer i vinterhalvåret.

Dette fremstår som svært søkt. Mine klienter spør seg selv hvor i planområdet et tiltak ville fått mer negative virkninger på sol, luft og lysforhold for omgivelsene enn omsøkte beliggenhet. Dersom høydebegrensningene i planen ikke er begrunnet i solforhold, kan heller ikke en dispensasjon være begrunnet i dette. For øvrig anses at tiltaket vil få negative virkninger på solforholdene på eiendommen til tross for at eiendommen ligger vest for tiltaket. Konstruksjonen vil videre få omfattende konsekvenser for utsyn, utsikt, luft, støy og lys på mine klienters eiendom. Mine klienter kan heller ikke se at det er fremlagt soldiagram eller annet som viser tiltakets faktiske innvirkning på solforholdene i nabolaget.

Ansvarlig søker anfører at bolighallen skal monteres og reises om høsten og tas ned igjen om våren.

Mine klienter kan ikke se at de som naboer har noen som helst garantier for at dette faktisk vil skje. Hvem skal ivareta naboenes interesser dersom tennisklubben ikke ivaretar sine plikter? Det anføres at lovnaden om å ta ned hallen om sommeren ikke bør vektlegges, all den tid hverken kommunen eller andre har mulighet til å kontrollere eller følge opp situasjonen dersom hallen blir stående i sommerhalvåret.

Konklusjon

Mine klienter mener således at en dispensasjon for omsøkte tiltak vil innebære en total tilsidesettelse av formålet med den begrensning det dispenseres fra. En dispensasjon i foreliggende sak vil således være i strid med vilkårene i pbl § 19-2 og lovens formål.

De mener at et slikt vedtak vil være uakseptabelt, da mønehøydereglen nettopp er der for å sikre at naboeiendommer ikke skal måtte oppleve for høye bygg som ødelegger for utsikt, sol, og som faller unaturlig i forhold til omgivelsene.

Fordeler og ulemper:

Til ansvarlig søkers anførte fordeler

Ansvarlig søker peker på helårs tilbud for barn og unge, folkehelse og tilbud for skoler som positive elementer ved omsøkte tiltak.

Utgangspunktet i foreliggende reguleringsplan er at planen skal legge til rette for en god utvikling av friluftsområdet til gode for alle kommunens innbyggere og tilreisende. Dette er bakgrunnen for at det faktisk tillates bygg til slike formål innenfor planområdet. Alle de anførte hensyn har vært en del av grunnlaget når kommunen i sin tid vedtok planens formål og krav.

Kommunen har altså, etter en helhetlig planfaglig vurdering, vedtatt planens mønehøydebegrensninger til tross for de anførte hensyn. Det er vanskelig for mine klienter å se at de hensyn som ligger til grunn for planen skal være tilstrekkelig for å gi en dispensasjon fra planens begrensninger. Dette gjelder særlig ved et avvik av denne størrelsesorden. Vi kan etter dette ikke se at tiltaket har fordeler som ikke var kjent på reguleringstidspunktet og som lå til grunn for foreliggende reguleringsplan med tilhørende begrensninger. Vi kan således ikke se at de anførte hensyn er å anse fordeler ved tiltaket i lovens forstand, jfr. pbl § 19-2.

Ulemper

Mine klienter anser at ulempene ved en dispensasjon i foreliggende sak er svært markante, all den tid tiltaket har en klart negativ virkning på et helt boligområde hva gjelder lys, luft, støy, trafikkøkning og romfølelse. Vi vil komme nærmere tilbake til disse momentene i en eventuell klagesak.

Det mine klienter finner mest oppsiktsvekkende ved tiltaket, er at søker har valgt en estetisk utforming som til de grader strider mot det man kan forvente i et friområde som grenser til et boligområde. Et tiltak som etter vår vurdering ikke på noen måte faller naturlig inn i omgivelsene. Det vises til at boligbebyggelsen rundt friområdet er en av de eldste i Ås med sin klassiske utforming. Mine klienter nevner blant annet at det er tale om en gammel brukt hall (Gammel plast er ikke lenger hvit og «i ett med snøen») med et eldre kompressoranlegg med utdatert teknisk løsning i forhold til et nytt anlegg. Vi stiller også spørsmål ved om hallen oppfyller dagens tekniske krav.

Vi mener at driftsanlegget for boblehallen er støyende for omgivelsene. Det vises i denne forbindelse til at samtlige bolighus rundt hallen har tilstøtende soverom. Selve boblehallen vil avgi ekstra støy ved nedbør og snøras fra boblehallen. Det vil bli økt biltrafikk i området, som følge av at tennisbanen nå også vil bli brukt i vinterhalvåret. Dette kommer i tillegg til økt trafikk som følge av at den provisoriske skolen (Rustad skole) skal etableres på Idrettsanleggets grusbane.

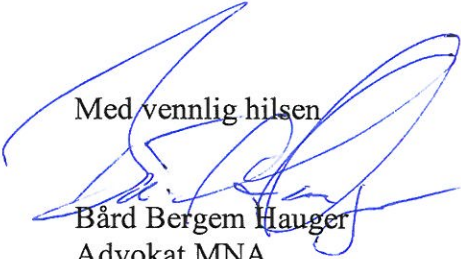
Konklusjon

Vi tenker det er positivt at Ås Tennisklubb vil bidra til at barn og unge skal få et helårs tennistilbud. Vi mener imidlertid at det er mange områder i Ås, uten tett bebyggelse, som egner seg langt bedre til dette formål.

Vi mener at tiltaket ikke bidrar til fordeler som ikke allerede var vurdert i kommunens planfaglige vurdering. Vi mener at avviket på tiltakets høyder er for stort til at saken kan løses i en enkelt dispensasjonssak. Vi mener at tiltaket ikke ivaretar et minstemål av de foreliggende krav til estetisk utførsel som gjelder i et friområde tilgrensende et boligområde. Vi mener at en dispensasjon i foreliggende sak vil få en rekke negative konsekvenser for tilgrensende boligeiendommer hva gjelder lys, luft, støy, trafikk og utsyn. Vi mener at det ikke er mulig å få et helhetlig bilde av tiltakets konsekvenser uten etter en helhetlig og planfaglig prosess.

Vi mener at tiltaket ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2. Vi mener at tiltaket ikke oppfyller kravene til estetikk, jfr. pbl § 29-2.

Med vennlig hilsen



Bård Bergem Hauger
Advokat MNA

Kopi: Klient