



## **Gnr 9 bnr 11 – Drøbakveien 370 - Klage på avslag om søknad om dispensasjon fra kommuneplanen**

Saksbehandler: Hedda Sørheim Dybvik

Saksnr.: 20/01665-31

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Formannskapet

03.03.2021

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Formannskapet har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

Formannskapet har ikke funnet at klagen utgjør nye momenter som fører til en annen vurdering enn det som fremgår av vedtak av 12.01.2021.

Vedtak av 12.01.2021 opprettholdes og klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ås, 12.02.2021

Trine Christensen  
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef  
Teknikk, samfunn og kultur

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Formannskapet

### **Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet

### **Vedlegg:**

1. Søknad om dispensasjon og deling
2. Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken
3. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune
4. Uttalelse fra Follo Landbrukskontor
5. Avslag på søknad om dispensasjon og deling
6. Klage
7. Oversiktskart

### **Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:**

Samtlige dokumenter i saken

### **Saksbehandler sender vedtaket til:**

Sven Olaussen – Tiltakshaver  
Aziza Aisarakunova – Tiltakshaver  
Statsforvalteren i Oslo og Viken

## Saksutredning

### Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 23.2 underformål a og underformål b, for fradeling av parsell på gnr. 9 bnr. 11.

Søknad om dispensasjon ble avslått da vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke var oppfylt.

Klager anfører i hovedsak at det ikke er korrekt når det i avslaget er lagt til grunn at eiendommen er bilbasert. Det gjøres også gjeldende at kommunen i sin saksbehandling må ivareta hensynet til likebehandling og vektlegge uttalelse fra Follo Landbrukskontor.

Kommunedirektøren har vurdert klagen og har kommet frem til at den ikke inneholder momenter som bør føre til en annen vurdering enn i vedtak av 12.01.2021, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

### Fakta i saken:

Kommunen mottok den 29.05.2020 søknad om dispensasjon i forbindelse med deling av eiendom gnr. 9 bnr. 11 – Drøbakveien 370. Søker fremmet tilsvarende forslag til deling som innspill til rulleringen av gjeldende kommuneplan for Ås. Dette forslaget er senere trukket.

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 23.2 underformål a og underformål b, fra formål og antall fradelinger i Brønnerud skolekrets. Kommuneplanens § 23.2 underformål b tillater deling av tomter for inntil 9 nye boenheter i planperioden i Brønnerud skolekrets. Antall fradelinger er fulltallig.

Den aktuelle eiendommen, kalt «Trafa», er på 1735 m<sup>2</sup>. Eiendommen omfattes av gjeldende kommuneplan og er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde, LNF underformål a og b. Av dette er omtrent 600 m<sup>2</sup> av eiendommen avsatt til LNF a-formål og 1135 m<sup>2</sup> til LNF b-formål. Eiendommen er søkt fradelt i to parseller på henholdsvis 1035 m<sup>2</sup> (gjenværende parsell) og 700 m<sup>2</sup> (omsøkt fradelt parsell).

Det er sendt foreløpig svar hvor det er påpekt at vesentlige deler av parsellen som søkes fradelt er avsatt til formål LNF b, og at eiendommen ligger innenfor Brønnerud skolekrets der kvote for antall fradelinger er oppbrukt. Det ble anmodet at søker avventet pågående rullering av kommuneplan, og opplyst at kommunen kan nedlegge midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen.

Det ble fattet vedtak om midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen. Dette vedtaket er senere opphevet slik at dispensasjons- og delesaken kunne realitetsbehandles.

Søknad om dispensasjon og deling er oversendt til Viken Fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken (tidligere Fylkesmannen) og Follo Landbrukskontor for uttalelse.

# Ås kommune

Søknaden ble avslått i vedtak av 12.01.2021. Avslaget er begrunnet med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt og vilkårene for å innvilge dispensasjon dermed ikke er tilstede.

Avslaget ble påklaget den 12.01.2021.

## Klagens innhold:

- Det medfører ikke riktighet at eiendommen primært vil være bilbasert da det er gode bussforbindelser til blant annet Drøbak og Ås sentrum. Klager hevder at utbygging av leiligheter og boliger på Kolstad skog, Klommestein skog og Odalen i Frogn kommune, som ligger omtrent 2,2 km fra eiendommen, medfører at det skal bygges ny sykkelsti, nye bussholdeplasser og hyppigere avganger med buss. Klager stiller også spørsmålstegn ved hvordan tomten kan anses å være bilbasert da uttalelse fra Viken fylkeskommune uttrykker at det kan tillates enebolig med hybelleilighet.
- Kommunen må vektlegge likebehandlingsprinsippet i sin saksbehandling. Det har tidligere blitt innvilget søknad om dispensasjon for fradeling av parseller på Drøbakveien 135 og 137.
- Det må vektlegges at Follo Landbrukskontor i sin uttalelse uttrykker at eiendommen anses å være en boligeiendom med forholdsvis stor tomt, og at den ikke kan nyttes til jord- eller skogsvirksomhet. Landbrukssjefen uttrykker at de ikke kan se at «en eventuell deling av eiendommen vil ha noen betydning for landbruksvirksomhet i området».

## **Vurdering:**

### Vurdering av hvorvidt transport til eiendommen vil være bilbasert

Klager hevder at eiendommen ikke er bilbasert da eiendommen er plassert i nærhet av bussholdeplass med regelmessige avganger til blant annet Ås sentrum og Drøbak.

Hvorvidt eiendommen anses å være bilbasert vil kunne avhenge av flere momenter, der nærhet til kollektivtransport vil være ett moment i denne vurderingen. Eiendommens nærhet og mulighet til å utføre daglige gjøremål uten å være avhengig av biltransport må også vektlegges.

Eiendommen er plassert 6,7 km fra Ås sentrum og 3,7 km fra Drøbak City. Eiendommen har tilgang til kollektivtransport, men er ikke i nærhet av for eksempel dagligvarebutikk.

Til tross for at eiendommen er nær holdeplass for kollektivtransport ligger den landlig til og er i stor grad avhengig av biltransport. Således vil innvilgelse av dispensasjonssøknaden ikke være i tråd med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

At innvilgelse av søknad om dispensasjon for deling av eiendommen ikke vil være i tråd med nasjonale og regionale føringer er et moment som både Viken fylkeskommune og Statsforvalteren trekker frem som et viktig punkt som taler for at dispensasjon ikke burde innvilges.

# Ås kommune

Det påpekes at kommunen ikke bør innvilge dispensasjoner når en direkte berørt nasjonal eller regional myndighet uttaler seg negativt til dispensasjonen.

Kommunedirektøren forstår fylkeskommunens uttalelse, om at det ved en eventuell dispensasjon kun kan oppføres én enebolig med hybelleilighet, som et uttrykk for at i det tilfellet kommunen innvilger søknad om dispensasjon så er det ikke anledning til å oppføre «mer» enn én enebolig med en hybelleilighet. Utsagnet kan ikke tolkes dithen at fylkeskommunen mener at det eiendommen ikke er bilbasert eller at det bør gis dispensasjon i saken.

På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunedirektøren at transport til eiendommen vil være bilbasert.

## Vurdering av likebehandlingsprinsippet

Likebehandlingsprinsippet innebærer ikke at alle søknader skal få samme utfall. Hver enkelt dispensasjon skal vurderes individuelt og hver dispensasjon som innvilges må oppfylle vilkårene i pbl. § 19-2.

Innvilgelse av dispensasjoner har en presedensskapende virkning. Er det innvilget dispensasjoner i flere lignende saker skaper dette forventninger hos innbyggerne om at også deres dispensasjon vil bli innvilget. Er det innvilget et betydelig antall dispensasjoner for tilnærmet like forhold vil man kunne snakke om en innarbeidet praksis som vil kunne gi innbyggerne berettigede forventninger om at også deres søknad om dispensasjon vil bli innvilget.

Det må påpekes at kommunen kan endre praksis. Dette har sin bakgrunn i at tidene forandrer seg, noe som medfører at det kan oppstå nye forhold og momenter i vurderingen som ikke var like sterke eller til stede når man vurderte tidligere dispensasjoner. Blant annet har regionale føringer blitt mer tydelige på at det bør utvises forsiktighet med å legge opp til bilbasert bosetningsmønstre.

Klager viser til innvilgede dispensasjonssøknader på Drøbakveien 135 og Drøbakveien 137. Det er her fattet lignende dispensasjoner i 2014 og i 2018. Disse to tidligere dispensasjonene kan derimot ikke anses å være grunnlag for å kunne si at kommunen har en praksis som gir berettigede forventninger til innbyggerne.

Tvert imot viser nyere praksis som gjelder søknad om dispensasjon, som i Drøbakveien 135, at det ikke foreligger en slik entydig praksis som tilsier at dispensasjon burde innvilges. Det ble i denne saken søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 6.2 A og § 23.2 underformål b for deling av tomt gnr. 27 bnr. 3 - Drøbakveien 135, mottatt 28.05.2019. I klagesaker til HTP og formannskapet ble ikke klagen tatt til følge, og det ble ikke innvilget dispensasjon for deling av eiendommen. Det ble i disse vurderingene blant annet vist til at innvilgelse av dispensasjon ville stride med nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Saken er oversendt til Statsforvalteren. Endelig avgjørelse foreligger ikke.

På bakgrunn av nevnte momenter mener kommunedirektøren at det ikke er grunnlag for å innvilge dispensasjonen på bakgrunn av likebehandlingsprinsippet.

## Vurdering av uttalelse fra Follo Landbrukskontor

# Ås kommune

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til formål LNF a og LNF b. I områder disponert til formål LNF a tillates ikke deling til annet bruksformål enn areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette er uavhengig av hvorvidt jorden faktisk utnyttes og brukes til land- eller skogbruk.

## Konklusjon

Kommunedirektøren kan på bakgrunn av vurderingen ovenfor ikke se at klagen inneholder nye momenter som bør føre til en annen vurdering av saken enn i vedtak av 12.01.2021. Klagen bør således ikke tas til følge.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen.

## **Miljømessige konsekvenser:**

Ingen.

## **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan ikke påklages. Dette er en forberedende klagesaksbehandling, og saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

---

## **Alternativer:**

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Formannskapet har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

Formannskapet mener at klagen inneholder momenter som må føre til en annen vurdering enn i vedtak av 12.01.2021. Vedtak av 12.01.2021 oppheves og klagen tas således til følge.

Nytt vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan § 23.2 angående fradeling i område avsatt til formål LNF a og b, og fra maksimalt tillatt fradelinger innenfor Brønnerud skolekrets for eiendommen gnr. 9 bnr 11.
2. I medhold av pbl. § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. §§ 11-6 og 26- 1, innvilger kommunen søknad om fradeling av 1 parsell til boligformål fra gnr. 9 bnr. 11.

*(Fyll inn utvalgets begrunnelse).*

## **Kan vedtaket påklages?**

# Ås kommune

Omgjøring er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningsloven kap IV og pbl. § 1-9. klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til det organ som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som søkes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av forvaltningsloven § 19.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart