



Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:

26.11.2020

Vår ref:

2020/37439

Deres dato:

03.11.2020

Deres ref:

20/01665

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Christoffer Gjendem, 32266864
Ståhle Bakstad (landbruk)

Ås - Uttalelse til dispensasjonssøknad - Drøbakveien 370 - fradeling - dispensasjon fra kommuneplan

Vi viser til brev 03.11.2020. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for å fradele en del av eiendommen til boligformål.

Saken gjelder

Det fremgår av oversendelsen at søker ønsker å fradele en del av eiendommen sin til boligformål. Det er søkt om deling av gbnr. 9/11 og oppføring av bygning med 3 utleieenheter på parsellen som søkes fradelt. Tomten er i henhold til kommuneplan for Ås 2015 – 2027 disponert til LNF a og b. I områder som er disponert til LNF a tillates ikke deling til annet bruksformål. I områder disponert til LNF b tillates deling til boligformål på visse vilkår, der et av disse er at det tillates inntil 9 fradelinger i planperioden. I inneværende planperiode er antall fradelinger fulltallig.

Det meste av eiendommen er LNFB-område i kommuneplanen, dvs. område for spredt bolig-, fritidseller næringsbebyggelse mv. Opplysninger i saken indikerer at det er gjennomført et makeskifte som gjør at gbnr. 9/11 strekker seg noe utover grensene for LNFB og dermed omfatter LNFA-areal.

I søknaden fremholder søker at dispensasjon bør gis fordi dispensasjon vil kunne frita søker fra boretten. Det hevdes også at det ikke er knyttet landbruksinteresser til parsellen og at en ny bolig ikke vil skade miljø, helse eller natur. Videre argumenteres det med at det finnes busstilbud i nærheten av eiendommen og at eier gjerne vil støtte opp om spredt bebyggelse i Ås kommune.

Lovverk og Fylkesmannens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannen i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Fylkesmann som behandler klagen.

Vurdering

Det fremgår av oversendelsen at eiendommen i hovedsak ligger innenfor LNFB-område. Det vil si at det kan tillates fradeling til boligformål dersom gitte vilkår er oppfylt. Et av disse vilkårene er at det tillates inntil 9 fradelinger i planperioden. Denne kvoten er fulltallig.

Omsøkte parsell ligger i et større sammenhengende landbruksområde med lite spredt bebyggelse, hvor det ikke bør legges til rette for utvikling av spredt bebyggelse i strid med rammene gitt i kommuneplanens arealdel. Det vil være svært uheldig om kommunen innvilger flere dispensasjoner enn det som er tillatt i kommuneplanen da dette vil kunne skape ytterligere press på landbruksområdene. Det vil også undergrave bestemmelsens formål og vil potensielt være presedensskapende.

Eiendommen ligger 6,7 km fra Ås sentrum og transport til og fra eiendommen vil etter vår vurdering bli bilbasert. Etablering av flere boliger i dette området er dermed ikke å gunstig med tanke på nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til brev til kommunen datert 17. september 2020 som beskriver innhold i oversendelser ved forespørsel om forhåndsuttalelse, og til dispensasjonsveiledere utarbeidet av Fylkesmannen som ligger på vår hjemmeside: <https://www.fylkesmannen.no/oslo-og-viken/plan-og-bygg/>. Videre gjør vi oppmerksom på andre aktuelle overordnede føringer som skal ivaretas i kommunens vurdering av dispensasjonen, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020](#) av 29. januar 2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14. november 2019.

Ifølge NIBIOs gårdskart består gbnr. 9/11 av 1,7 dekar produktiv skog. Deler av eiendommen og et større tilgrensende skogareal er klassifisert som dyrkbar jord. Det meste av gbnr. 9/11 ligger i LNFB hvor §§ 9 og 12 i jordloven ikke gjelder, jf. jordloven § 2 første ledd. Siden parsellen også omfatter LNFA-areal, bør kommunen vurdere om en eventuell dispensasjon fordrer godkjenning etter jordloven §§ 9 og 12.

Konklusjon

Vi mener det er uheldig at dispensasjonssøknaden utfordrer rammene for spredt bebyggelse gitt i kommuneplanens arealdel. En dispensasjon her vil være uheldig for nasjonale og regionale mål og føringer for jordvern og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. På bakgrunn av dette fraråder vi at søknaden innvilges. Vi ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken for å kunne vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Christoffer Gjendem
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG