

Ås kommune - Gbnr 9/11 - Drøbakveien 370 - Uttalelse til søknad om dispensasjon og deling

Vi viser til oversendelse datert 3.11.2020 med søknad om dispensasjon til uttalelse. Viken fylkeskommune mottok ettersendelse av tilleggsinformasjon 10.11.2020 og 20.11.2020.

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til boligformål. I den opprinnelige søknaden kommer det fram at hjemmelshaver ønsker å oppføre en bygning med 3 utleieleiligheter på eiendommen. I kommunens brev 10.11.2020 opplyses det imidlertid om at det kun søkes om oppføring av en enebolig med utleiedel på fradelt eiendom.

Tomta er disponert til en kombinasjon av LNF underformål a og b. I områder 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.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei og fagmyndighet for kulturminnevern. Vi har følgende merknader:

Generelt

Ifølge plan- og bygningsloven § 19-2 kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene av å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Dispensasjoner for nye boliger i LNF-områder bidrar til et spredt utbyggingsmønster. Summen av mange dispensasjoner vil på sikt ha betydelige konsekvenser for areal, transport og infrastruktur, og undergrave mulighetene for å nå målene i RP-ATP.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Dispensasjoner i LNF-områder utover det som er avklart i kommuneplanen svekker muligheten for å sikre helhetlig og forutsigbar planlegging i kommunen. Presedensvirkninger av dispensasjoner vil også kunne svekke kommuneplanen som viktig styringsverktøy. Det er derfor svært viktig at kommunen gjør en helhetlig vurdering av omfanget av dispensasjonssøknadene.

Vi forutsetter at det ved en eventuell dispensasjon kun skal oppføres én enebolig med en hybelleilighet.

Samferdsel

Nærmeste offentlige vei er fylkesvei 152 Drøbakveien. Før opprettelse av eiendom må det gis tillatelse til endret/utvidet bruk av avkjørselen fra fylkesveien. Dersom Ås kommune etter uttalelser fra overordnede myndigheter kommer til at det skal gis dispensasjon, vil vi som veimyndighet gi tillatelse til bruk av avkjørselen for fradeling og oppføring av én enebolig med én hybelleilighet. Vi foreslår at Ås kommune eventuelt sender anmodning om behandling etter vegloven til oss for tillatelse til bruk av avkjørselen fra fylkesveien, straks spørsmålet om dispensasjon er avgjort.

Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart og uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner der tiltaket skal gjennomføres. Eiendommen det søkes dispensasjon for har et lavt potensial for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner. En nærmere utredning av kulturminneinteressene er unødvendig.

Viken fylkeskommune ber likevel om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner på eiendommen. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Viken fylkeskommune minner om meldeplikten i henhold til kulturminneloven:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Området er ikke befart. Uttalelse gis på bakgrunn av arkivmateriale. Eiendommen ligger innenfor kulturlandskap nr. 25 i rapporten *Kulturlandskap i Follo*, vurdert til å være av nasjonal/regional verdi. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H570_3, bevaring kulturmiljø, i kommuneplanen.

Fylkeskommunens rolle er å ivareta nasjonale eller regionale kulturminnehensyn. Etter vår vurdering vil ikke tiltaket for eiendommen isolert sett, tilsidesette slike hensyn i vesentlig grad. Vi forventer imidlertid at eventuelle nye tiltak i området ikke får en negativ eller dominerende virkning, på det verdifulle kulturlandskapet, og at de utføres med nennsom hånd.

Konklusjon

Vi mener tiltaket kan bidra til spredt utbygging som undergraver målsetningene om konsentrert utvikling og nullvekst i personbiltrafikken. Vi ber kommunen om å vurdere saken i lys av omfanget av dispensasjoner, og behovet for helhetlig planlegging i kommunen. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes. Vi minner om kommunens adgang til å stille vilkår.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avdelingsleder

Amalie Hilde

Rådgiver

Saksbehandlere:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Sondre Rise

Malin Trømborg

Herdis Johanne Sletmo

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN