

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 20/01665-10	<b>Saksbehandler</b> Eva Merete Lunde	<b>Dato</b> 12.01.2021
-------------------	--------------------------------	--	---------------------------

## **Gnr. 9 bnr. 11 - Drøbakveien 370 - Søknad om dispensasjon og deling - Melding om vedtak - Avslag på søknad**

### **VEDTAK**

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Ås kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplan for Ås 2015-2027, arealdelen, bestemmelse § 23.2 angående fradeling i LNF a- og b-formål for eiendommen gnr. 9 bnr. 11, Drøbakveien 370.**
- 2. I medhold av pbl. § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. §§ 11-6 og 26-1, avslår kommunen tilsvarende søknad om fradeling av 1 parsell til boligformål fra gnr. 9 bnr. 11, Drøbakveien 370.**

### **Delegasjon:**

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

### **Klage på vedtak:**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

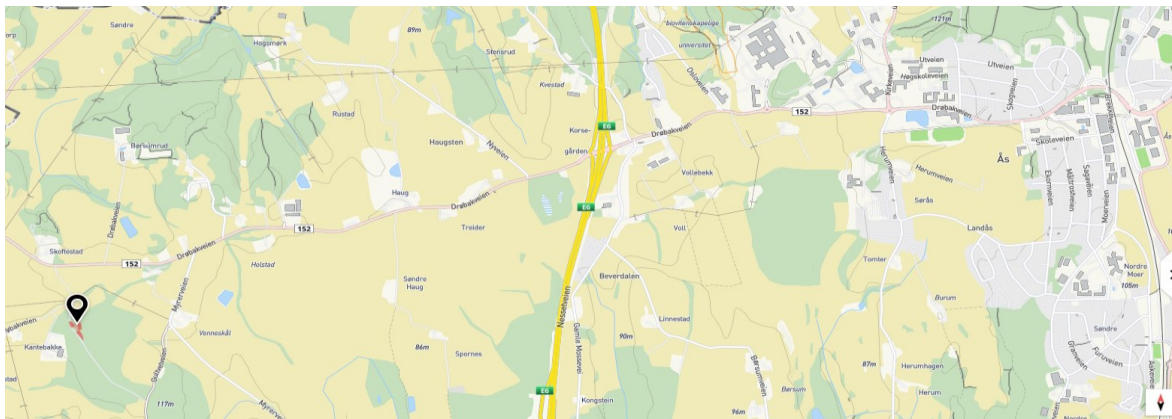
Tiltak:	Deling av eiendom - Opprettelse av ny grunneiendom
Søknad innlevert:	29.05.2020
Hjemmelshavere:	Sven Olaussen og Hans Ingvar Olaussen
Gnr./bnr.	9/11
Adresse:	Drøbakveien 370, 1433 Ås
Eksisterende eiendom:	ca. 1734 m <sup>2</sup>
Gjenværende parsell A:	ca. 1034 m <sup>2</sup>
Omsøkt fradelt parsell B.	ca. 700 m <sup>2</sup>

## SAKSOPPLYSNINGER:

### Sakens forhistorie:

Det ble 29.05.2020 søkt om deling av eiendommen gnr. 9 bnr. 11, Drøbakveien 370 i Ås kommune. Søker fremmet tilsvarende forslag til deling som innspill til rullering av gjeldende kommuneplan for Ås.

**Fakta og vurderingsgrunnlag:** Den aktuelle eiendommen kalt «Trafa», gnr. 9 bnr. 11 er på ca. 1734 m<sup>2</sup> og omfattes av kommuneplan for Ås 2015- 2027, arealdelen, og er disponert til landbruk-, natur- og friluftsområde, LNF underformål a og b. Av dette er ca. 600 kvm LNF a-formål og ca. 1134 kvm LNF b-formål. Tomta og søkes delt i 2 parseller på henholdsvis 1034,4 m<sup>2</sup> (gjenværende parsell) og 700 m<sup>2</sup> (omsøkt fradelt parsell). Foruten eksisterende bolig, består det omsøkte arealet av skogbunn og barskog med innslag av løvskog av høy bonitet.



Kartet over viser avstanden på ca. 6,7 km. mellom eiendommen gnr. 9/11 i vest og Ås stasjon i øst.

Det er søkt om dispensasjon i henhold til pbl. § 19-1 fra kommuneplanbestemmelse § 23.2 for landbruks-, natur og friluftsområder LNF, underformål a og b. Størstedelen av den omsøkte parsellen er disponert til LNF a-formål hvor deling ikke tillates. For den delen av den omsøkte tomta som imidlertid er disponert til LNF b-formål, er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsenes kulepunkt 1 under LNF b-formål og følgende setning: «I Brønnerud skolekrets kan det tillates fradeling av tomt tilstøtende eksisterende boligbebyggelse for inntil 9 nye boenheter».

Kommunen tolker søknaden om dispensasjon til også å gjelde den førstnevnte LNF, underformål a-delen.

Luftfotoet under viser plasseringen av eiendommen gnr. 9/11 med den omsøkte dispensasjonen og fradelingen.



I søknaden fremholdes 6 forhold som begrunnelse for søknad om dispensasjon:

1. En dispensasjon er ønskelig for å kunne dele tomta for senere oppføring av ny bolig som igjen vil kunne fritta søker fra boretten på eiendommen.
2. Det er ikke knyttet landbruksinteresser til LNF a-delen av den omsøkte parsellen på grunn av dårlig jordkvalitet.
3. Oppføring av ny bolig med sekundærleilighet, i alt 2 boenheter, på eiendommen hevdes å ikke ville skade miljø, helse eller natur.
4. Det eksisterer et godt kollektivtilbud i 2 minutters gange fra gnr. 9/11.
5. Eiendommen ligger også med kort avstand til gang,- og sykkelvei mellom Ås og Drøbak.
6. Det er ønskelig å støtte opp om spredt bebyggelse i Ås kommune og legge til rette for flere skattebetalere til kommunen.

#### **Uttalelser:**

I medhold av plan og bygningslovens § 19-1 jf. § 21-3 andre ledd, gis det fritak for nabovarsling ettersom deres interesser ikke eller i liten grad blir berørt av det omsøkte tiltaket.

Det er innhentet uttalelser fra regionale myndigheter som Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Uttalelsene går i hovedsak ut på følgende:

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken (FMOV) (26.11.2020)  
FMOV understreker at fordelene ved en dispensasjon primært skal knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn

som plan- og bygningsloven fastsetter. Videre ligger den omsøkte parsellen i et større sammenhengende landbruksområde med lite spredt bebyggelse hvor det ikke bør legges til rette for utvikling av slik i strid med rammene gitt i kommuneplanens arealdel. FMOV mener det vil være svært uheldig om kommunen innvilger flere dispensasjoner enn det kommuneplanen sier ettersom dette vil kunne skape ytterligere press på landbruksområdene, undergrave bestemmelsens formål og skape presedens i lignende saker.

Det fastslås at eiendommen ligger ca. 6,7 km fra Ås sentrum, og transport til og fra eiendommen vil etter FMOVs vurdering, vesentlig bli bilbasert. Etablering av flere boliger i området anses ikke som gunstig ut ifra nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging (SATP). Det konkluderes med at det vil være uheldig at dispensasjonssøknaden utfordrer rammene for spredt bebyggelse gitt i kommuneplanens arealdel og at den utfordrer jordvernet og mål for samordnet spredt bolig-, areal- og transportplanlegging og fraråder at søknaden innvilges. De ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling for å eventuelt kunne påklage et positivt vedtak.

## 2. Viken fylkeskommune (Vf) (01.12.2020)

Fylkeskommunen gjentar hovedpunktene i uttalelsen fra Fylkesmannen og legger til at dispensasjoner i LNF-områder utover det som er avklart i kommuneplanen, kan svekke muligheten til å sikre helhetlig og forutsigbar planlegging i kommunen. De forutsetter at det ved en eventuell dispensasjon kun skal oppføres en enebolig med hybelleilighet. Før opprettelse av en ny eiendom må det videre gis tillatelse til endret/ utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveien. Som veimyndighet er fylkeskommunen innstilt på å gi tillatelse til bruk av avkjørselen for fradeling og oppføring av 1 enebolig med 1 hybelleilighet dersom kommunen innvilger dispensasjonen.

Ettersom det ikke er registrert automatisk fredete kulturminner på eller i nærheten av eiendommen gnr. 9/11, opplyses det at en nærmere utredning av slike interesser er unødvendig. Vf minner om meldeplikten i henhold til kulturminneloven. Videre vises det til at eiendommen i rapporten Kulturlandskap i Follo er vurdert å være av nasjonal/ regional verdi. Tomta ligger også innenfor hensynssone H 570\_3 Bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen. Vf forventer at eventuelle nye tiltak i dette området utføres på kulturlandskapets premisser og ikke forringer verdiene av historiske bygnings- og landskapstrekk. Vf konkluderer avslutningsvis likevel med å advare mot tiltakets bidrag til spredt utbygging som undergraver målsetting om konsentrert utvikling og nullvekst i personbiltrafikken. Ås kommune oppfordres til å se saken i lys omfanget av dispensasjoner og behov for mer helhetlig planlegging i kommunen og minner om kommunens adgang til å stille vilkår.

Søknaden er dessuten oversendt Follo landbrukskontor for behandling etter jordloven:

3. Follo Landbrukskontor (08.12.2020)

Landbrukssjefen viser til at eiendommen er bebygd med en bolig på relativt stor tomt og uttaler videre at den ikke vurderes å kunne benyttes til jord- eller skogbruksvirksomhet. Konklusjonen er dermed at delingssøknaden ikke krever behandling etter jordlovens delingsbestemmelser. Landbrukssjefen kan heller ikke se at en eventuell deling vil ha noen betydning for landbruksvirksomheten i området.

## VURDERING OG KONKLUSJON

### 3. Dispensasjon:

#### Ås kommunes vurdering av søknad om dispensasjon fra kommuneplan for Ås 2015-2027, arealdelen:

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

*«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 legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

---

Ifølge gjeldende kommuneplanbestemmelsene § 23.1 underformål a - areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, gis det ikke anledning til fradeling. Ifølge bestemmelse § 23.2 underformål b - areal for spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse, gis det derimot anledning til fradeling av inntil 9 boenheter i inneværende planperiode i den aktuelle skolekretsen Brønnerud. Antall fradelinger/ boenheter er som nevnt fulltallig.

Det overordnede hensynet bak bestemmelsen for LNF, underformål a-arealer, er å skulle gi vern av viktig kulturlandskap og landbruksarealer mot oppstykkning, nedbygging og unødvendige strukturendringer. Nedenfor drøftes det videre om hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Søker hevder at det ikke er knyttet landbruksinteresser til det omsøkte arealet. Ifølge markslagskartet til Follokart er grunnforholdene jorddekt med barskog og innslag av løvskog av middels bonitet.

Ås kommune viser til uttalelsene fra regionale myndigheter og støtter seg til disse om at etablering av flere boliger i det aktuelle området ikke anses som gunstig ut fra nasjonale og regionale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging (SATP).

Det er politisk fastslått at boligveksten primært skal skje i tilknytning til prioriterte tettsteder og regionale byer, og i Ås kommune skal 90 % av veksten skje i Ås sentrum og i Solberg krets nær Ski sentrum. Den omsøkte parsellen ligger i «Vest-bygda» langt fra begge disse tettbebyggelsene og ca. 4 km fra Drøbak City i Frogn kommune.

Videre ligger den aktuelle eiendommen i kort avstand (ca. 390 m) til fylkesvei 152 med separat gang- og sykkelvei i tillegg til holdeplass for hyppig kollektivtilbud til Ås, Ski og Drøbak med forbindelser videre til Oslo. Den omsøkte tomta ligger samtidig i et større sammenhengende jordbruksområde av vesentlig regional verdi. I henhold til gjeldende kommuneplan er området med eiendommen gnr. 9/11 dessuten underlagt retningslinjer for hensynssoner, sone med særlige hensyn, bevaring av kulturmiljø. Ifølge retningslinjen for hensynssone H570\_3 skal riving av bebyggelse eller større bygge og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse unngås. Eventuelle nye tiltak i området forventes ikke å ha dominerende virkning på det verdifulle kulturlandskapet.

Søker mener dessuten at deleforslaget bidrar til å opprettholde spredt bebyggelse som igjen sørger for levende bygder og skattebetalere til kommunen. Dispensasjonssøknader i LNF-områder utover det som er avklart i kommuneplanens arealdel, utfordrer rammene for spredt bebyggelse og kan svekke muligheten til å sikre en helhetlig og forutsigbar planlegging i kommunen. Videre skapes det et press på landbruksområdene som igjen undergraver bestemmelsenes formål, og de er også potensielt presedensskapende. Summen av mange dispensasjoner vil på sikt ha betydelige negative konsekvenser for håndteringen av jordvern og målene i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RP-SATP).

#### **Konklusjon dispensasjon:**

Etter en samlet vurdering, finner Ås kommune at hensynet bak bestemmelsen for LNF, underformål a og b vil bli vesentlig tilsidesatt, og at det heller ikke foreligger en klar overvekt av fordeler som taler for å innvilge en dispensasjon.

På dette grunnlag avslår Ås kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplan for Ås 2015-2027, arealdelen og fradeling av en parsell til boligformål på den omsøkte eiendommen gnr. 9 bnr. 11, Drøbakveien 370 i Ås kommune.

**Gebyr:**

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med kr. 22.323,- inklusiv kr. 12 000,- for søknad om dispensasjon, etter Ås kommunes gebyrregulativ. Ettersom saksbehandlingstiden er oversittet med mer enn 3 uker, blir det samlede gebyret satt til kr. 0.

Geb.nr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Ant. nye	Sum
4	Saksbehandling deling:	kr. 10.323,-		
6	Behandling av dispensasjon	kr. 12 000,-		
	Oversittet saksbehandlingsfristen med mer enn 3 uker	kr. -22.323,-		
<b>Total sum:</b>				<b>0,-</b>

Med hilsen

Arve Bekkevard  
Enhetsleder Byggesak og geodata

Eva Merete Lunde  
Avdelingsarkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer*

**Vedlegg:**

Gnr. 9 bnr. 11 - Søknad om dispensasjon og deling  
Gnr. 9 bnr. 11 - Dispensasjon - Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken  
Gnr. 9 bnr. 11 - Dispensasjon - Uttalelse fra Viken fylkeskommune  
Gnr. 9 bnr. 11 - Dispensasjon - Behandling etter jordloven.

**Mottakere:**

Sven Olaussen, Drøbakveien 370, 1433 ÅS

**Kopi:**

Hans Ingvar Olaussen, Drøbakveien 400, 1433 ÅS