

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 20/03673-7	<b>Saksbehandler</b> Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet	<b>Dato</b> 03.06.2021
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

### Gnr 110 bnr 23 - Kjellveien 11 - Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

Det vises til søknad mottatt 08.02.2021.

Tiltakets adresse: Kjellveien 11  
Gnr./bnr./fnr./snr.: 110/23/0/0  
Ansvarlig søker: Sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen, Sundøyveien 212, 8892  
SUNDØY

Tiltakshaver: Kari Syversen, Dr. Sørdrings vei 8, leilighet 12, 1430 ÅS

Det vises til forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak på gnr. 110 bnr. 23 datert 24.02.2020.

#### Vedtak

**I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar kommunen midlertidig forbud mot tiltak på gnr. 110 bnr. 23 i påvente av rullering av ny kommuneplan.**

#### Begrunnelse for vedtaket:

Den 08.02.2021 mottok kommunen rammesøknad om oppføring av to nye eneboliger på gnr. 110 bnr. 23, som allerede er bebygd med en enebolig. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for et boligområde ved Kjellveien, Kjærnes, R-218.

Reguleringsplanen tillater ikke ytterligere oppdeling jf. bestemmelse nr. 4 a, og den tillater heller ikke tomannsboliger, jf. bestemmelse 2 c. Intensjonen med denne planen er at ytterligere fortetting ikke er tillatt, altså at man ikke kan ha flere eneboliger på samme eiendom. I en klagesak angående gnr. 109 bnr 90 som tilhører den tilgrensende reguleringsplanen med helt lik ordlyd, har dog Statsforvalteren kommet frem til at selv om den mest nærliggende tolkningen av reguleringsplanen som helhet er at det ikke tillates fortetting, gir ikke

bestemmelsene en klar nok hjemmel for å gi avslag på søknader om mer enn en enebolig per eiendom. Reguleringsplanens ordlyd underbygger ikke intensjonen med reguleringsplanen, og kommunen må derfor endre plangrunnlaget hvis vi intensjonen med planen skal opprettholdes. Kommunen har derfor bestemt at dette området bør underlegges ny planlegging.

Plan- og bygningslovens § 13-1 første ledd gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i områder som skal undergis ny planlegging:

*«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»*

Etter pbl. § 13-1, annet ledd skal søker varsles innen saksbehandlingsfristen om at kommunen vil nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Forbudet må vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen. Kommunen varslet søker om midlertidig forbud mot tiltak i brev datert 24.02.2021. Søker ble gitt en frist på 3 uker for å uttale seg, jf. forvaltningsloven § 16. Kommunen mottok brev med uttalelse fra tiltakshaver datert 11.03.2021.

#### Tiltakshavers tilsvaer

Eiendommene innenfor reguleringsplanen for boligområde ved Kjellveien, Kjærnes, omfatter 17 eiendommer med varierende størrelse, alt fra 0,5 da til ca 3,5 da. Noen eiendommer har reguler veigrunn på sin eiendom, men størsteparten av eiendommene er avsatt til boligformål. Kjellveien 11 har 2 856 m<sup>2</sup> regulert til bolig. Hvis det ikke er meningen at man skal kunne bygge flere boliger vil det da være mulig å bygge garasje på over 700 m<sup>2</sup> eller kjempestore boliger som bryter med eksisterende bebyggelse og blir svært dominerende i landskapet. Det står heller ikke noe i reguleringsbestemmelsene om forbud mot seksjoner, det er kun presisert at deling ikke er tillatt. Hvis intensjonen med planen var å ikke bygge flere eneboliger på eiendommene, burde en mindre del av disse eiendommene være avsatt til boligformål eller det burde en mindre tillatt grad av utnytting.

Det er gitt tillatelser til utbygging og fortetting på Fåla, Kjonebakken og på gnr. 109 bnr. 90. Det ble heller ikke signalisert noe om dette da kommunen ble kontaktet angående saken for første gang i april/mai 2019. kommunen utviser sterk forskjellsbehandling og begrunner dette med sitt eget planløse arbeid.

Tiltakshaver mener at det ikke er noe uklarheter i denne reguleringsplanen, intensjonen med planen må ha vært å kunne bygge mer enn hva som er bygd der det ligger til rette for det på de største eiendommene. Et midlertidig forbud mot tiltak oppfattes derfor som dårlig begrunnet fra kommunes side.

#### Kommunens vurdering

Kommunen fastholder at intensjonen med reguleringsplanen er at ytterligere fortetting ikke er tillatt. Reguleringsplanen er fra 2003, og den gangen opplevde kommunen ikke slikt utbyggingspress med fortetting som er tilfellet i dag. Hele eiendommene er avsatt til boligformål, da dette er det vanligste i forbindelse med regulering av boligeiendommer til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden ble også lagt på et nivå som må sies å være et gjennomsnittlig nivå for tillatt grad av utnytting. Det er ikke differensiert mellom store og små tomter når det kommer til utnyttelsesgrad.

Kommunen ønsker å opprettholde intensjonen med disse reguleringsplanene, kommunen ønsker ikke fortetting i disse områdene. Fordi reguleringsplanene ikke kan hjemle avslag på søknader om flere eneboliger på samme tomt, jobber kommunen nå med å se på en løsning på dette i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Arbeidet med rullering av kommuneplanen er i full gang, og den skal etter planen legges ut til høring til høsten og vedtas neste vår.

Å godkjenne denne søknaden vil derfor vanskeliggjøre planarbeid fordi det gir en utvikling som fra kommunens side ikke er ønsket i området. I tillegg vil det kunne føre til at kommunen mottar flere lignende søknader, som vi også må innvilge. Det er stort press på «eplehageutbygging» og fortetting i Ås kommune. Innenfor denne reguleringsplanen og den tilstøtende reguleringsplanen som gnr. 109 bnr. 90 hører til ønsker kommunen ikke slik fortetting.

Når det kommer til anførselene om likebehandling mener kommunen at de tiltakene som søker viser til ikke nødvendigvis er sammenlignbare og relevante. Kommunen kan uansett bestemme at gammel praksis skal fravikes. Angående gnr. 109 bnr. 90 ga kommunen avslag på søknaden med begrunnelse om at reguleringsplanen ikke tillater fortetting. Statsforvalteren mente at hjemmelen ikke var klar nok til å gi avslag. Det er på bakgrunn av denne saken kommunen har blitt oppmerksom på svakheten i ordlyden i disse reguleringsplanene og derfor ønsker å gjøre noe med disse. Det var dog ikke mulig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak på gnr. 109 bnr. 90 etter at saken var kommet tilbake fra Statsforvalteren, da fristen for dette hadde løpt ut. Angående Kjonebakken er dette i tråd med vedtatt reguleringsplan. Kommunen er usikker på hvilken utbygging det siktes til når Fåla nevnes. Det er i alle fall ikke gitt tillatelse til fortetting innenfor denne reguleringsplanen eller reguleringsplanen som gnr. 109 bnr. 90 er omfattet av annen enn til gnr. 109 bnr. 90. Kommunen mener på bakgrunn av dette at anførselene om likebehandling ikke kan hindre kommunen i å vedta midlertidig forbud mot tiltak i dette tilfellet.

Midlertidig forbud er ikke å anse som avslag, det innebærer at søknaden vil ligge i bero inntil kommunen har avgjort planspørsmålet. Søknaden vil deretter bli behandlet etter det nye plangrunnlaget.

Midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen vil kun gjelde frem til planspørsmålet er endelig avgjort. Søknaden vil bli behandlet når planspørsmålet er avgjort. Kommuneplanen skal etter planen vedtas neste vår.

Tiltakshaver kan når som helst trekke søknaden.

Varsel om midlertidig forbud ble sendt rettidig. Dette er en rammetillatelse, altså en sak med 12 ukers saksbehandlingsfrist, jf. pbl. § 21-7. Varselet skal sendes

ut innen utløp av saksbehandlingsfristen i pbl. § 21-7, jf. pbl. § 13-1 annet ledd. Varselet ble sendt ut mindre enn 3 uker etter at søknaden ble mottatt av kommunen. Videre må midlertidig forbud mot tiltak vedtas senest 8 uker etter saksbehandlingsfristen har løpt ut, jf. pbl. § 13-1. Det betyr at kommunen må vedta midlertidig forbud mot tiltak senest 20 uker fra tidspunktet hvor søknaden anses som komplett og saksbehandlingsfristen begynner å løpe. Kommunen har ikke tatt stilling til om søknaden er komplett eller ikke, og regner fristen fra tidspunktet hvor søknaden ble mottatt av kommunen. Det er gått 16 uker og 4 dager siden kommunen mottok søknaden, og dermed er vedtak om midlertidig forbud fattet innenfor tidsfristen.

**Delegasjon:**

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

**Klage på vedtak:**

Midlertidig forbud mot tiltak er et enkeltvedtak som kan påklages. 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.

Med hilsen

Arve Bekkevard  
Enhetsleder Byggesak og geodata

Stine Irene Mikkeltborg Sandholtet  
Juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer*

Mottakere:

Sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen, Sundøyveien 212, 8892 SUNDØY

Kopi:

Kari Syversen, Dr. Sørdrings vei 8, leilighet 12, 1430 ÅS

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADDRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHOLEDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.