



## Gnr 79 bnr 3 - Garderveien 292 - Ny boenhet - Søknad om dispensasjon

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 17/03382-16

---

**Behandlingsrekkefølge**

**Møtedato**

---

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A- formålet for etablering av ny boenhet på gnr./bnr. 79/3 på følgende vilkår jf. pbl. § 19-2:

1. Boenheten skal kun benyttes i tilknytning til våningshuset og være en del av gårdstunet for øvrig. Det kan ikke forventes å få fradele denne boligen i fremtiden.
2. Boenheten kan godkjennes med ett soverom slik som vist på plantegning datert 29.12.2017. Etablering av flere soverom tillates ikke.
3. Boenheten tillates ikke utvidet ytterligere i bruksareal (BRA).

Begrunnelse for dispensasjonen følger av saksutredningen.

Rådmannen gis delegert fullmakt til å behandle selve bruksendringssøknaden etter pbl. § 20-1.

Ås, 11.06.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Etatsjef – Teknikk og miljø

### Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

### Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Formannskapet

### Vedlegg:

1. Godkjente tegninger
2. Følgebrev
3. Søknad om dispensasjon
4. Søknad om tillatelse i ett trinn
5. Fasade,- snitt og plantegninger
6. Uttalelse Follo Landbrukskontor
8. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune

# Ås kommune

7. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus

9. Uttalelse fra Statens Vegvesen Region Øst

## Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

## Saksbehandler sender vedtaket til:

- Ansvarlig søker, Sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
- Tiltakshaver Stein Helge Kaxrud
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Akershus Fylkeskommune
- Statens Vegvesen Region Øst

## Saksutredning:

### Sammendrag:

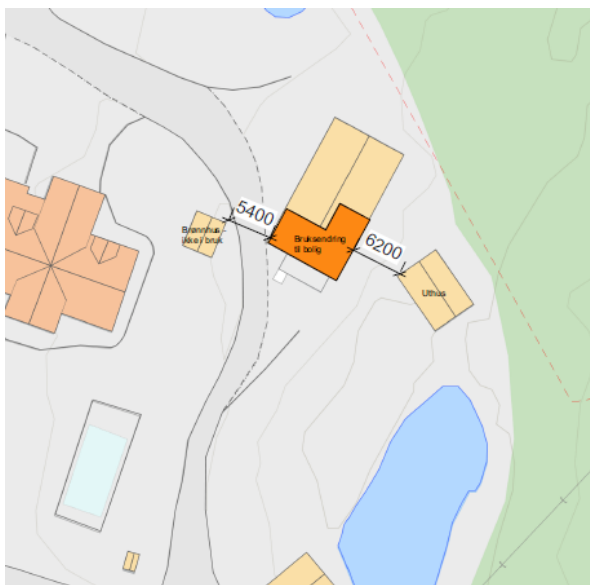
Rådmannen vurderer at de hensyn LNF-A-formålet er ment å ivareta ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i denne saken.

Videre vurderes fordelene ved å få innvilget dispensasjon i denne saken for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen vurderer derfor at søknad om dispensasjon fra LNF-A-formålet for etablering av ny boenhet på gnr./bnr. 79/3 bør innvilges med hjemmel i pbl. § 19-2.

### Sakens bakgrunn:

Rådmannen ble vinteren 2017 gjort oppmerksom på at deler av bygning godkjent som lager/vognskjul på eiendommen gnr./bnr. 79/3 var tatt i bruk til boligformål med egen folkeregistrert adresse.



Situasjonskart vognskur gnr./bnr. 79/3

Grunneier ble deretter gjort oppmerksom på at ominnredning til boligformål i denne

# Ås kommune

bygningen ikke er tillatt og i strid med godkjente tegninger (vedlegg 1). Videre ble det informert om at eiendommen gnr./bnr. 79/3 er disponert til landbruks- natur- og friluftsmål, underformål A, her tillates ikke etablert nye boenheter. Dersom grunneier ønsker å opprettholde boenheten, er dette derfor avhengig av dispensasjon fra arealmålet i kommuneplanen.

Søknad om dispensasjon fra LNF-A formålet ble mottatt 09.03.2018 (vedlegg 2-5). Søknaden er nabovarslet i medhold av pbl. §§ 21-3 og 19-1.

## **Fakta i saken:**

Eiendommen er som nevnt disponert til landbruks,- natur- og friluftsmål, underformål A (LNF-A). Her tillates det ikke etablering av nye boenheter. Unntak gjelder for kårboliger, dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen. Dette er ikke tilfellet i denne saken jf. uttalelse fra Follo Landbrukskontor.

## **Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:**

Søknaden begrunnes blant annet med at denne boenheten ble etablert av grunneiers far for ca. 20 år siden, og er registrert med egen adresse. I følge søker er den fullt operativ og beboelig, og nåværende eier har brukt den i "god tro" om at det er en godkjent boenhet.

Søker peker på at det i forbindelse med onnearbeid og vedlikeholdsoppgaver på gården vil være behov for å leie inn ekstrahjelp og det å kunne tilby bolig vil kunne gjøre rekruttering enklere, og sikre dyktig og stabil arbeidskraft.

Eksisterende våningshus (hovedhuset) på eiendommen har ingen utleieleilighet. I følge kommuneplanens bestemmelser for areal disponert til boligbebyggelse tillates det oppføring av eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup>. Selv om dette synes å ikke gjelde for gårdsbruk er det ifølge søker nærliggende å tenke at selv om man bor på en gård må det kunne være både mulig og lovlig å leie ut boligareal.

Den omsøkte boenhetene er på 41 m<sup>2</sup>, dvs. at om det hadde vært en fysisk del av våningshuset og eiendommen hadde vært disponert til boligformål, ville det vært et lovlig areal for utleie.

Søker viser til at det er gitt tillatelse til etablering av nye boenheter i LNF-A-områder ellers i kommunen de siste årene og at det følgelig er etablert presedens.

Boenhetens beliggenhet inne på tunet tilsier også ifølge søker at det aldri vil være aktuelt med en fradeling for at dette skal bli en egen eiendom. Den beslaglegger ikke noe dyrket mark og man kan ut fra dette ikke se at tiltaket på noen måte tilsidesetter hensynet bak LNF-A-formålet.

Boenheten har ifølge søker ikke gitt noen ulemper de 20 årene den har eksistert og man kan heller ikke se at den vil gjøre det i fremtiden utfra den størrelse og beliggenhet den har.

Søker peker også på at ingen naboer hadde merknader nabovarselet.

# Ås kommune

## **Uttalelser lokale, regionale og statlige myndigheter:**

Søknaden er oversendt Follo Landbrukskontor, Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus Fylkeskommune til uttalelse.

*Uttalelse Follo Landbrukskontor (vedlegg 6):*

Follo landbrukskontor viser til at eiendommen Sørbråta, gnr 79, bnr 3 i Ås er en landbrukseiendom som i henhold til arealopplysninger fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) har 229 dekar fulldyrka jord, 281 dekar skog og ca. 33 dekar annet areal.

Eieren driver kornproduksjon på eiendommen og driver også 236 dekar leid kornareal.

Landbrukskontoret ser det slik at det med dagens drift ikke er behov for kårbolig på eiendommen. En søknad om etablering av kårbolig ville derfor i dag sannsynligvis blitt avslått. På landbrukseiendommer med omfattende drift og behov for arbeidshjelp store deler av året er det i noen tilfeller gitt tillatelse til å etablere en boenhet for ansatte. Den aktuelle gårdens produksjon i dag tilsier ikke behov for bolig til ansatte. Det skal sies at praksis i forhold til kårboliger er endret. På det tidspunktet denne boenheten ble etablert var tillatelse til kårbolig i mindre grad avhengig av gårdens produksjon.

På bakgrunn av boenhetens beliggenhet, og det at eier har full kontroll på bruken, kan landbrukskontoret ikke se at boenheten vil være hinder for gårdsdriften på eiendommen.

*Uttalelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus – FMOA (vedlegg 7):*

FMOA viser til landbrukskontorets vurdering om at boenheten ikke vil være til skade for driften av gården. Bygningen er plassert på gårdens tun, og har derfor heller ikke noen direkte befatning med dyrket eller dyrkbar jord.

FMOA peker på at etablering av ny boenhet er i strid med LNF-A-formålet og nasjonale og regionale føringer for areal og transport. Likevel presiseres det at føringene er av nyere dato enn bygningen, og det er grunn til å anta at praksisen ville vært mindre streng på tidspunktet da boenheten ble etablert.

På bakgrunn av dette vurderer FMOA at omsøkt dispensasjon, alle forhold tatt i betraktning, ikke vil vesentlig tilsidesette de hensynene som FMOA er satt til å ivareta. FMOA har følgelig ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

*Uttalelse Akershus Fylkeskommune – AFK (vedlegg 8):*

Heller ikke AFK mener tiltaket vil vesentlig tilsidesette de ansvarsområder som AFK er satt til å ivareta. Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd har AFK ingen ytterligere merknader.

*Uttalelse Statens Vegvesen Region Øst – SVV (vedlegg 9):*

SVV har innsendt uttalelse etter at fireukersfristen i pbl. § 21-5 gikk ut.

SVV viser til planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, som

# Ås kommune

sier at boliger bør ligge i korte avstander fra daglige gjøremål og i områder med god kollektivdekning slik at transportbehovet med bil begrenses. SVV kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å fravike gjeldende kommuneplan, og er også bekymret for presedensvirkningene en dispensasjon kan få i denne saken.

SVV ber om å få tilsendt vedtak i saken.

## **Rådmannens vurdering av dispensasjonssøknaden:**

Rådmannen vurderer dispensasjonssøknaden helt 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 LNF-A-formålet i kommuneplanens arealdel 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).

Kommuneplanen er styrende i området langs Garderveien og formålet med denne er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Kommuneplanen er et juridisk bindende dokument, som før den vedtas går gjennom omfattende demokratiske prosesser. En dispensasjon fra denne planen vil derfor alltid kunne bidra til å undergrave dens styringsverdi.

Hensynet bak LNF-A-formålet er først og fremst å forhindre at verdifulle landbruksarealer blir nedbygd, samt forhindre «bit for bit utbygging» i mindre sentrale områder av kommunen. Viktige kvaliteter i landbruks- og naturområder skal bevares i størst mulig grad og kulturmiljøer skal ivaretas. Tilrettelegging for spredt boligbebyggelse i LNF-A-områder skal derfor unngås.

Søknaden begrunnes blant annet med at boligen er tildelt egen adresse. Tildeling av adresse kan ikke tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Adressetildeling gjøres med hjemmel i matrikkelloven og gjennomføres av en annen enhet enn bygningsmyndigheten. Adresseringen har ingen rettslig betydning for tiltakets lovlighet. Kommunens bygningsmyndighet har ikke tidligere vært klar over at bygget har vært brukt som bolig.

Søknaden begrunnes også med behov for utleieareal knyttet til onnearbeid og vedlikehold på gården. Dette behovet tilbakevises av landbrukskontoret og tillegges derfor heller ikke vekt i vurderingen.

Rådmannen finner heller ikke å kunne vektlegge det faktum at det ikke er utleiedel i våningshuset (hovedhuset). Åpning for etablering av sekundærleiligheter i kommuneplanen er utelukkende ment for eiendommer disponert til boligformål og

# Ås kommune

gjelder altså ikke LNF-A-eiendommer. At det ikke er utleiedel i våningshuset er derfor etter rådmannens syn irrelevant.

Søker viser til at det er gitt tillatelse til etablering av nye boenheter i LNF-A-områder ellers i kommunen, men det er ikke vist til konkrete gårds- og bruksnummer. Rådmannen er ikke kjent med at det er gitt tillatelse til oppføring av nye boliger på gårdsbruk med eksisterende våningshus de siste årene, kun på fraskilte LNF-A-eiendommer eller i saker hvor våningshuset skal rives eller har brent ned og erstattes av ny bolig.

Søknaden begrunnes videre med at boenheten ble etablert for 20 år siden i god tro. Rådmannen presiserer at tiltaket aldri ble omsøkt og godkjent. Tiltaket er følgelig ulovlig, og må derfor nå etteromsøkes. Søknader om etterhåndsgodkjenning skal behandles etter dagens regelverk, som om tiltaket ikke allerede var gjennomført. Følgelig skal kommunen ikke ved behandling av saken ta hensyn til at boenheten har vært i bruk siden 1998.

Rådmannen slutter seg imidlertid til både landbrukskontorets og fylkesmannens merknad om at både kommuneplanens bestemmelser og statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging er av nyere dato. Det er på det rene at praksisen mht. etablering av flere boenheter på gårdsbruk var mindre streng på tidspunktet da boenheten ble etablert enn den er i dag.

Selv om kommunen ikke i sin saksbehandling skal ta hensyn til at boenheten har blitt brukt i god tro i 20 år, finner rådmannen på bakgrunn av ovennevnte likevel grunn til å vektlegge boligens etableringstidspunkt i dispensasjonsbehandlingen.

Rådmannen finner også grunn til å vektlegge at arealet i henhold til arealopplysninger fra NIBIO er registrert som bebygd areal. Boligen vil følgelig ikke berøre dyrket eller dyrkbar mark, noe som er et av hovedhensynene bak LNF-A-formålet.

Søker peker på at boenhetens beliggenhet inne på tunet gjør det vanskelig å fradele denne. Rådmannen mener det er viktig å presisere at eiendommen er stor, følgelig på 203 dekar med rikelig areal som kan benyttes til både utomhusarealer og parkering. Det er over 8 meter mellom omsøkt bygg og våningshuset på eiendommen. Følgelig ligger det i utgangspunktet til rette for fradeling. Rådmannen mener det er viktig å signalisere at det ikke kan forventes fradeling i fremtiden selv om boenheten eventuelt nå godkjennes. Tilrettelegging for denne typen utvikling er som tidligere nevnt i strid med statlige planretningslinjer for areal- og transportplanlegging og skal derfor unngås.

Et vilkår for en eventuell dispensasjon bør derfor være at boenheten kun skal benyttes i tilknytning til våningshuset og være en del av gårdstunet for øvrig. Det kan ikke forventes å få fradele denne boligen i fremtiden.

Rådmannen finner også grunn til å vektlegge at boenheten er liten, på 41 m<sup>2</sup> med kun ett soverom. Boenheten er derfor ikke tilrettelagt for en familie eller bokollektiv, men for et par eller én enslig person. Boenheten kan derfor ikke anses for å fordre mye trafikk eller annen økt aktivitet som får negativ innvirkning på eiendommen eller

# Ås kommune

området for øvrig. Likevel bør det settes som vilkår at det kun tillates ett soverom iht. innsendt plantegning og at boenheten ikke tillates utvidet ytterligere i bruksareal (BRA) eller med flere soverom.

Med disse vilkår mener rådmannen man kompenserer for de forhold som kan bidra til å tilsidesette hensynene bak LNF-formålet ved en eventuell dispensasjon. Vilkårene står i saklig sammenheng med dispensasjonen, og vil ikke være urimelig tyngende for tiltakshaver.

Etter dette finner rådmannen at omsøkt dispensasjon ikke vil tilsidesette de hensyn LNF-formålet er satt til å ivareta.

Selv om behovet for utleiedel som nevnt ikke kan tillegges vekt i vurderingen vil det likevel naturligvis være en fordel for tiltakshaver med en ekstra boenhet. Hvorvidt boenheten leies ut til arbeidere eller andre som ikke knyttes til gårdsdriften er imidlertid opp til tiltakshaver. Rådmannen kan uansett ikke se at det foreligger ulemper ved å innvilge dispensasjon som medfører at vekten av disse forhold svekkes.

Rådmannen finner også grunn til å legge vesentlig vekt på at verken AFK eller FMOA har merknader til en eventuell dispensasjon i denne saken. Rådmannen har vurdert forholdene som SVV peker på og gjentar at de statlige føringene er av nyere dato. Videre mener rådmannen at vilkårene for dispensasjon i denne saken i vesentlig grad vil redusere trafikale utfordringer knyttet til tiltaket.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen har foretatt en helhetsvurdering der tiltakshavers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet er ment å ivareta.

Rådmannen vurderer at de hensyn LNF-A-formålet er ment å ivareta ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i denne saken.

Videre vurderes fordelene ved å få innvilget dispensasjon i denne saken for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen vurderer derfor at søknad om dispensasjon fra LNF-A-formålet for etablering av ny boenhet på gnr./bnr. 79/3 bør innvilges med hjemmel i pbl. § 19-2.

## **Økonomiske konsekvenser for kommunen dersom søknaden innvilges:**

Ingen

## **Kan vedtaket 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.

# Ås kommune

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

---

### **Alternativ innstilling:**

*Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Formannskapet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet for etablering av ny boenhet på gnr./bnr. 79/3.*

*Begrunnelse for vedtaket jf. pbl. § 19-2:*

*Formannskapet finner at dispensasjon i denne saken vil medføre at hensynene bak LNF-A-formålet og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt fordi: (fyll inn)*

*Formannskapet mener at følgende ulemper ved å innvilge dispensasjon vurderes for å veie tyngre enn fordelene etter en samlet vurdering: (fyll inn)*

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen dersom søknaden avslås:**

Ingen

### **Kan vedtaket 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.

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart