



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 17/02808-6	Saksbehandler Eva Merete Lunde	Dato 16.11.2017
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

Gnr 107 bnr 276 - Veidemannsveien 12 - Søknad om deling - Vedtak

Det vises til søknad mottatt 07.10.2017.

Tiltakets adresse: Veidemannsveien 12
Gnr./bnr.: 107/276
Ansvarlig søker: Alfa-Øst ved Trond Kristiansen

Tiltakshaver: Sven Egil Risnes , Slorhøgda 8, 1407 VINTERBRO

VEDTAK

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2/§19-3 gir bygningsmyndighetene varig dispensasjon fra reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av øvre Pollenga vedtatt 25.05.1988 bestemmelse § 3 c. vedrørende tillatt BYA på 20 % for 1 etasjes bolig. Ås kommune innvilger dispensasjon for inntil 25 % BYA for parsell 1.
2. I medhold av pbl. § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. § 26-1, innvilger Ås kommune søknad om deling av eiendommen gnr 107 bnr 276 i to parseller, som vist på vedlagte situasjonskart 1:500 datert 10.11.2017

Dispensasjon og deling tillates på følgende vilkår:

- Det skal foreligge tinglyst rett til atkomst for parsell 1 over parsell 2.
- Det skal foreligge tinglyst rett til fremføring og vedlikehold av ledninger og kabler for parsell 1 over parsell 2.
- Parsell 2 må forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Kopi av tinglyst dokument skal sendes kommunen. Tinglysningen kan ikke oppheves uten kommunens samtykke.

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:	07.10.2017
Tiltakshaver:	Sven Egil Risnes
Ansvarlig søker:	Alfa- Øst v/ Trond Kristiansen
Gnr./bnr.:	107/276
Adresse:	Veidemannsveien 12
Eksisterende eiendom:	2214 m ²
Parsell 1:	Ca. 1070 m ²
Parsell 2:	Ca. 1145 m ²

SAKSOPPLYSNINGER:**1. Sakens forhistorie:**

Søknad om tiltak på eiendommen ble formelt trukket tilbake 09.10.2017, og det ble det anbefalt å søke om deling før eventuell byggesak.

2. Fakta og vurderingsgrunnlag:

Det er søkt om deling av eiendommen gnr 107 bnr 276 i Ås kommune. Eiendommen er på 2214 m² og søkes delt i to tomter på henholdsvis 1070 m² og 1144 m². Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av øvre Pollenga, vedtatt 25.05.1988 og er avsatt til boligformål.

I henhold til § 6 står det at *«der forholdene ligger til rette for det, tillates den enkelte eiendom oppdelt i 2 eller flere parseller.»*

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og grad av utnytting, som i § 3 c. tillates inntil 20 % for en-etasjes bygg. Eksisterende bolig på eiendommen opplyses å kunne betraktes som nettopp det med mønehøyden på maks 6,48 m og gesimshøyde i all hovedsak under 3,5 m. Videre vil eksisterende bolig i følge omsøkt delingsplan få et uteoppholdsareal på ca. 330 m².

Det foreligger grunneieravtaler for veirett og vann- og avløpsgrøft mellom parsellene, hvor parsell 1 har rett til atkomst og opprettelse av vann og avløpsgrøft over parsell 2. Atkomstveien er planlagt i 3,5 m bredde langs grensen mot øst.

Søkers egne kommentarer:

Søker mener at eksisterende bolig i all hovedsak omfattes av de høydebestemmelsene som er angitt i kommuneplan for Ås, § 18.1, der det åpnes opp for BYA på inntil 30 % for en etasjes boliger med gesimshøyde på inntil 4m. Videre forstår søker at det kan åpnes for å innvilge dispensasjon oppad til 25 % BYA i områder hvor det foreligger eldre reguleringsplaner. Søker argumenterer også videre med at det er en rekke lignende saker i kommunen hvor det gitt dispensasjon for grad av utnyttelse fra 15 % til 25 % BYA.

Naboer og gjenboere er varslet om dispensasjons- og delesøknaden i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3, og det er ikke innkommet merknader.

VURDERING OG KONKLUSJON

3. Dispensasjon:

Kommunen vurderer dispensasjonssøknaden slik:

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).

Forhold som taler for dispensasjon:

Parsell 1 med eksisterende bolig er på 1070 m². Tomten er forholdsvis flat, men deler av tomte er brattere enn 1:3 og kan i medhold av kommuneplanbestemmelse § 18.3 ikke regnes med i egnert uteoppholdsareal.

Tomta tilfredsstillers dessuten de kravene for maksimalt tillat bebygd areal som foreslås for uregulerte områder i Kommuneplan for Ås 2015 – 2027, § 18.1.

Et tredje forhold som taler for at det gis dispensasjon for parsell 1, er at parsell 2 forutsettes å følge reguleringsplanens tomteutnyttelse, BYA på 15 %.

Forhold som taler mot dispensasjon:

Eiendommen gnr 107/276 ligger i noe trangt til i en sving med til dels bratt terreng. Deler av tomta er dessuten brattere enn 1:3 og noe uframkommelig, og dagens veistandard vil ikke kunne tåle en ytterlig foretting i nabolaget.

Konklusjon dispensasjon:

Ås kommune finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Ut fra ovennevnte forhold vurderes det å foreligge en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon.

4. Deling - § 20-1 første ledd, bokstav m) jf. § 26-1:

Det følger av pbl. § 26-1 andre pkt. at *«opprettelse (av ny grunneiendom), må (..) ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov»*.

Atkomst pbl. § 27-4:

Det følger av pbl. § 27-4 første ledd at *«før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Grunneier har gjort avtale om veirett for parsell 1 over parsell 2 med fri bredde inntil 3,5 m langs grense mot øst. Dermed er kravet til atkomst oppfylt i denne saken. Veirett vil sendes til tinglysing når eiendommen formelt er fradelt. Tomtene er etter kommunens syn dermed sikret lovlig og tilfredsstillende atkomst, jf. pbl. § 27-4. Kopi av tinglyst dokument skal sendes kommunen når det er klart.

Vannforsyning pbl. § 27-1 og avløp pbl. § 27-2:

Det følger av pbl. § 27-1 at *«opprettelse eller endring av eiendom (ikke skal skje) med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.(..) Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Det følger av pbl. § 27-2 at *«før opprettelse eller endring av eiendom (..) skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.»*

Grunneier har gjort avtale om rett til framføring av vann og avløp for parsell 1 over parsell 2. Dermed er kravet oppfylt i denne saken. Privat rett til å føre avløpsledning over annens grunn/tilknytning til felles ledningsnett vil sendes til tinglysing når eiendommen formelt er fradelt. Tomtene er etter kommunens syn dermed sikret lovlig avløp, jf. pbl. § 27-2. Kopi av tinglyst dokument skal sendes kommunen når det er klart.

Konklusjon

Vilkårene for fradeling opplistet i pbl. § 26-1 er oppfylt. På dette grunnlag gis det i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav m) tillatelse til deling av den omsøkte eiendom på gnr 107 bnr 276 i Ås kommune.

5. Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med kr. **15 247,-** inklusiv kr. **5 225,-** for dispensasjon, etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
4	Saksbehandling deling:	kr.	2	10 022,-
6	Behandling av dispensasjon	kr.	1	5 225,-
Total sum:				15 247,-

Saken sendes til oppmålingsavdelingen for videre ekspedering. Ordinær behandlingstid er ca. 16 uker, noe mer i vintersesongen.

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder Byggesak og geodata

Eva Merete Lunde
Avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
Situasjonskart 1:500 datert 10.11.2017

Mottakere:
Alfa-Øst, v/ Trond Kristiansen, Fålesloråsen 33, 1407 VINTERBRO

Kopi:
Sven Egil Risnes , Slorhøgda 8, 1407 VINTERBRO

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.

KLAGEADRESSAT

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.

INNHALDET 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.