

Til Ås kommune v/ Bertha Solheim Hansen  
Postboks 195  
1431 Ås

Ski 19.09.2017

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER VED SØKNAD OM  
BRUKSENDRING FOR GNR. 111/ BNR. 281, KJÆRNESVEIEN 120, 1407 VINTERBRO.**

TILTAKSHAVER: TROELS BITSCH  
ANSVARLIG SØKER: A2 ARKITEKTER AS

---

**Tiltaket**

Eiendommen gnr 111 bnr 281 ble fradelte gnr 111 bnr 1 den 26.06.2014,  
vedtak i dokument 14/00890-4.

Eier av gnr 111 bnr 1, Nedre Kjærnes, er Arne Jørgen Kjærnes.

Den fradelte tomten er på 1142 m<sup>2</sup>. Det ble gitt dispensasjon fra arealformålet LNF a til **fritidsbolig**.

I behandlingen av delesaken ble tiltaket vurdert etter jordloven.

Det står en eksisterende hytte på eiendommen. Hytta er i dårlig forfatning og er planlagt revet.

Eiendommen ble i 2015 overdratt til Troels Bitsch fra Arne Jørgen Kjærnes. De ønsker begge at eiendommen  
bruksendres fra fritidsbolig til bolig, og Troels Bitsch og hans familie ønsker å oppføre en ny, frittliggende enebolig  
med garasje på eiendommen.

Eiendommen ligger på en kolle med eksisterende bebyggelse. Nedre Kjærnes består av flere våningshus og  
driftsbygninger med rød SEFRAK-registrering.

Kjærnesveien 118 er en boligeiendom med frittliggende enebolig og garasje.

Tomten egner seg godt til boligformål, den er romslig og solrik, med utsikt over kulturlandskapet.

Den eksisterende hytta står på fjell, og det er ikke dyrkbar mark på eiendommen.

Det er god kjøreadkomst fra Kjærnesveien, og det foreligger tinglyst veirett, se vedlegg.

Kommunalt vann- og avløpsnett ligger nær eiendommen.

Det er kort vei til barnehage, og skolebussen stopper i umiddelbar nærhet.

Den eksisterende hytta er kondemnabel og rives, og erstattes med ny bolig og garasje.

Ny bebyggelse på eiendommen søkes tilpasset omgivelsene i uttrykk og skala.

Det er i dag flere større og mindre boligfelt i området.

**Relasjonen**

Arne Jørgen Kjærnes overførte eiendommen til tiltakshaver i 2015. Kjærnes er nær venn av Troels Bitsch sine  
foreldre, og Kjærnes har kjent tiltakshaver siden han var barn. De har en nær relasjon, og det er begges ønske å  
kunne bo i nærheten av hverandre. Troels Bitsch er knyttet til området hvor han har vært mye gjennom barndom og  
oppvekst. Kjærnes er enkemann og uten livsarvinger, og han har passert 80 år. Han ønsker at tiltakshaver og hans  
familie kan bosette seg på eiendommen, og være en ekstra trygghet ved sykdom og økt behov for tilsyn. Tiltakshaver  
har på sin side et ønske om å være til hjelp og bidra til å trygge tilværelsen for Kjærnes.

Jeg er klar over at personlige relasjoner i seg selv ikke kvalifiserer for dispensasjon, men jeg mener det er riktig å  
nevne hovedgrunnen til tiltaket, og at eiendommens nærhet til Nedre Kjærnes er av stor betydning.

## Dispensasjon og begrunnelse

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan 2015-2027 er avsatt til LNF a.

Det er gitt dispensasjon fra arealformålet til fritidsbolig.

Det søkes med dette om dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser § 23-2 for å tillate boligbebyggelse på eiendommen.

I hht plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Tiltakshavers planer med eiendommen vil ikke medføre vesentlige endringer fra dagens situasjon.. Arealet er ikke dyrket eller egnet til dyrkning. Kulturlandskapet endres ikke vesentlig, da ny bolig skal erstatte bygning som allerede ligger på eiendommen

Tiltaket er ikke til hinder for landbruksdriften i området, og beslaglegger ikke arealer som er vesentlige for landbruket. Tiltaket er ikke i konflikt med overordnede hensyn, planer eller biologisk mangfold. Bruksendring av eiendommen vil ikke redusere området tilgjengelighet for ferdsel eller brukbarhet som turområde. Tiltaket er nabovarslet 03.09.2017, og naboer har ikke merknader til tiltaket.

Det er vanskelig å se at tiltakshavers planer med eiendommen vil medføre vesentlige ulemper.

Vi kan heller ikke se at en dispensasjon i denne saken medfører negative konsekvenser for helse, miljø, og sikkerhet. Den kondemnabile hytta erstattes av ny bolig som bygges etter gjeldende TEK, og eiendommen er godt egnet som boligeiendom. For Tiltakshaver og for Arne Jørgen Kjærnes er fordelene åpenbare, de har et felles ønske om å bo nær hverandre, og tiltakshaver ønsker å gi trygghet og være til hjelp for Kjærnes.

Vi mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at vilkår for å kunne gi dispensasjon er tilstede.

På vegne av tiltakshaver Troels Bitsch søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 23-2.

Vedlegg:

Situasjonsplan for eiendommen.

Skjøte for eiendommen

Erklæring om veirett og rett til å legge vann og kloakk over eiendom gnr 111 bnr 1

Uttalelser fra Arne Kjærnes og Jan O Ryfetten, som er venn av Kjærnes.

Gjenpart av nabovarsel og kvitteringsliste for nabovarsling

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Ansvarlig Søker:

**a2arkitekteras**

Vera Tesdal  
siv.ark. MNAL

tel. 64 87 96 00

mob. 99 09 00 24