



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Ås kommune
Postboks 195
1431 Ås

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 17/01915
Deres dato: 20.09.2017
Vår ref.: 2017/29794-2 FM-M
Saksbehandler: Lise Weltzien
Direktetelefon: 22003649

Dato: 13.10.2017

Ås kommune - Kjærnesveien 120 - gbnr 111/281 - dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til bolig - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Ås kommune av 20.09.2017. Det er søkt om bruksendring fra fritidsbolig til bolig i Kjærnesveien 120, gbnr. 11/281.

Bakgrunn

Eiendommen ligger i et LNF-a-område, og ble gjennom dispensasjon fradelt i 2014. Denne søknaden ble så vidt vi vet ikke oversendt Fylkesmannen. Kommunen oppgir at det i daværende vedtak ble presisert at det ikke var planlagt endret bruk av fritidsboligen. Fradelingsaken ble godkjent etter jordloven i 2014, og det ble vurdert at en deling ikke ville redusere eiendommens avkastningsevne.

Plan- og bygningslovens § 19-2 omhandler kommunens adgang til å gi dispensasjon. Her forutsettes det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fylkesmannens vurdering

Jordvern og landbruk

Eiendommen grenser til et jorde av svært god jordkvalitet. Fylkesmannen vurderer likevel at det ikke er sannsynlig at en bruksendring vil ha vesentlig negative konsekvenser ut fra et jordbrukshensyn.

Areal og transport

I henhold til regional plan for areal og transport skal bolig- og arbeidsplassveksten primært skje i tilknytning til prioriterte tettsteder og regionale byer. I Ås skal 90 % av veksten skje i Ås sentrum. Videre skal arealplanleggingen bidra til å nå nullvekstmålet i personbiltrafikk, og nye boliger skal dermed ikke være bilbasert eller bidra til økt trafikk som ikke kan tas via kollektiv, sykkel eller gange. Eiendommen som er omsøkt ligger ca. 10 kilometer unna Ski sentrum og nesten 13 kilometer fra Ås stasjon. Det er klart at å tilrettelegge for boligutvikling på den omsøkte eiendommen ikke vil være i tråd med målene i regional plan, da den vil være for langt unna sentrale områder og viktige sentrumsfunksjoner. Det anføres heller ikke argumenter som viser vesentlige samfunnsmessige fordeler ved en dispensasjon, som kan veie opp for disse ulempene.



Et positivt vedtak om en dispensasjon i en slik sak, hvor en først har fått tillatelse til å fradele eiendom til fritidsbolig for deretter å søke bruksendring til bolig, kan sette en svært negativ presedens for liknende saker. Andre søkere vil kunne ha en forventning om likebehandling, og forutsigbarheten for kommuneplanen som styringsverktøy vil kunne bli redusert. Kommunen bør derfor ha svært gode grunner for å fravike gjeldende plan.

Vi viser til dispensasjonsveilederen utarbeidet av Fylkesmannen og fylkeskommunen. Videre gjør vi oppmerksom på andre aktuelle overordnede føringer som skal ivaretas i kommunens vurdering av dispensasjonen, jf. Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 01.03.2017 (www.fmoa.no under «plan og bygg, arealforvaltning»).

Konklusjon

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til bruksendring av eiendommen. Etter vår vurdering vil tiltaket være i strid med nasjonale og regionale føringer for areal og transport. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette disse hensynene.

Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Med hilsen

Ellen Lien
seksjonsleder

Lise Weltzien
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

