



Gnr 48 bnr 1 og 6 - Vestre Hogstvet - Bilatkomstvei til gnr 48 bnr 4 (Tangen) - Klage på vedtak om dispensasjon

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 17/00525-52

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Formannskapet
Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

Formannskapet har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33. Formannskapet finner at klagers anførsler utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av formannskapets vedtak av 02.05.2018. Formannskapet omgjør sitt vedtak av 02.05.2018 sak 33/18 og klagen tas således til følge.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår formannskapet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet for etablering av bilatkomstvei via gnr./bnr. 48/1,6 til gnr./bnr. 48/4 (Tangen). Begrunnelse fremkommer av saksutredningen.

Med hjemmel i pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. kommuneplanens arealdel § 23, pkt. 23.2 første ledd avslås søknad om tillatelse til etablering av bilatkomstvei. Begrunnelse fremkommer av saksutredningen.

Ås, 13.08.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef – Teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Formannskapet

Vedlegg:

1. Vedtak HTM, 26.04.2018, Sak 25/18
2. Vedtak Formannskapet, 02.05.2018, Sak 33/18
3. Saksutskrift HTM og Formannskapet
 - 3.1. Søknad om tillatelse til tiltak - Atkomstvei
 - 3.2. Følgebrev m/dispensasjonssøknad
 - 3.3. Nabomerknader datert 10.01.2017
 - 3.4. Bemerkninger fra tiltakshavers advokat
 - 3.5. Lengdeprofil 2A
 - 3.6. Tverrprofiler 2A

Ås kommune

- 3.7. Normalprofil
- 3.8. Kart over atkomstvei
- 3.9. Veiklasse 3
- 3.10. E-post fra Fylkeskommunen vedr. kulturminne
- 3.11. Utskrift fra møtebok HTM 22.08.2013
- 3.12. Tinglyst rett til kjerrevei
- 3.13. Slutning Akershus og Oslo jordskifterett
- 3.14. Søknad om landbruksvei - Avslag
- 3.15. Brev fra Ås kommune 23.02.2017
- 3.16. Nabomerknader datert 12.04.2017
- 3.17. Presiseringer fra ansvarlig søker
- 3.18. Vedtak etter jordlova § 9 - Follo Landbrukskontor - Avslag
- 3.19. Klage på vedtak om avslag etter jordl. § 9
- 3.20. Kommentarer til klage fra naboer
- 3.21. Forberedende klagebehandling - Follo Landbrukskontor - Vedtak
- 3.22. Vedtak etter jordlova § 9 - Klagebehandling - Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Landbruksavdelingen
- 3.23. Oversendelsesbrev overordnede myndigheter
- 3.24. Uttalelse Statens Vegvesen Region Øst
- 3.25. Uttalelse Akershus Fylkeskommune
- 3.25.1. Arkeologisk rapport AFK
- 3.26. Uttalelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Miljøvernavdelingen
- 3.27. Godkjent landbruksvei Vestre Bråthe gnr./bnr. 78/1
- 3.28. Tilleggsmerknader fra naboer 15.04.2018
5. Klage på vedtak om dispensasjon
4. Brev - Melding om vedtak
6. Klage på vedtak om dispensasjon - Tilleggskommentarer

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

- Ansvarlig søker Follo Prosjekt AS v/Arne Holen
- Tiltakshaver Øyvind Myhrer på vegne av Håvard Myhrer
- Advokatene Skar, Dyvik, Clemetsen og Langseth advokatfelleskap v/Bjørn Clemetsen
- Advokatfirmaet Hjort DA v/Liv Zimmermann
- Nabo Morten Lilleheier
- Nabo Olaf Lilleheier
- Nabo Torstein Bjørge
- Nabo Alf Kristian Raadim
- Akershus Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Statens Vegvesen Region Øst

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen vurderer at klagen inneholder momenter som bør medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av formannskapetets vedtak av 02.05.2018.

Rådmannen slutter seg til klagers argumentasjon og fastholder som tidligere at en dispensasjon i denne saken vil få store presedensvirkninger og føre til at de hensyn LNF A-formålet er ment å ivareta vil bli vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen fastholder også at det ikke foreligger kvalifiserte fordeler ved å innvilge dispensasjon i denne saken som klart veier tyngre enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen anbefaler derfor at vedtak av 02.05.2018 omgjøres og at dispensasjons- og delesøknaden avslås i denne saken.

Sakens bakgrunn:

Saken har tidligere vært oppe til politisk behandling i HTM og formannskapet (vedlegg 1-2). Formannskapet fattet den 02.05.2018 vedtak om dispensasjon fra LNF-A-formålet i kommuneplanens arealdel (vedlegg 3).

Vedtaket lyder som følger:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet for etablering av atkomstvei via gnr./bnr. 48/6 til gnr./bnr. 48/4 Tangen på følgende vilkår jf. pbl. § 19-2:

- 1. Tiltaket knyttes utelukkende til fremtidig bosetting på Tangen og tillates derfor ikke igangsatt før en konkret byggesak på Tangen er endelig avgjort.*
- 2. Det må innhentes en faglig vurdering av hvorvidt veien og fremtidig byggetiltak på Tangen vil medføre negative virkninger på truede arter i området.*
- 3. Det forutsettes at eksisterende bygning skal restaureres fremfor å erstattes av en ny bolig.*
 - 3.1. Sammen med søknad om dispensasjon for bolig på Tangen skal det derfor vedlegges en tilstandsvurdering av bygningen på Tangen som redegjør for hvorvidt rehabilitering av bygget faktisk er gjennomførbart. Detaljprosjektering ut over dette kan forventes til det eventuelt innvilges dispensasjon.*
 - 3.2. Det må opplyses om det planlegges flere boenheter på Tangen og hvilke andre bygninger knyttet til heste- og hundehold som vil bli aktuelt på tomte. Dispensasjonssøknaden må suppleres med et enkelt situasjonskart som viser bolig på Tangen, samt forslag til plassering av bygninger knyttet til hest/hundehold.»*
 - 3.3. Ved eventuell senere detaljprosjektering skal kulturminner av eldre og nyere tid hensyntas.*

Rådmannen gis delegert fullmakt til å behandle søknad om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 for veien. Rådmannen gis også delegert fullmakt til å behandle selve byggesaken for vei og bolig etter pbl. § 20-1.»

Ås kommune

Vedtaket ble begrunnet slik:

«Formannskapet finner at dispensasjon i denne saken ikke vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt fordi:

- *Fylkesmannen har gitt omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 andre ledd.*
- *Områdets LNF-A status endres ikke.*
- *Hensynet bak LNF-A-formålet er først og fremst å forhindre at verdifulle landbruk og skogsarealer blir nedbygd. De ca. 600 m² dyrket mark som går tapt kan ikke være avgjørende.*
- *Veien vil også fungere som landbruksvei og muliggjøre uttak av tømmer.*
- *Tiltaket kommer ifølge AFK ikke i konflikt med fredede gravminner.*
- *Omsøkt vei vil ikke berøre registrerte forekomster i naturbase eller truede dyrearter.*

Formannskapet mener at følgende fordeler veier tyngre enn ulempene etter en samlet vurdering:

- *Jordskifteretten har konkludert med at veien vil «være klart mer til gagn enn skade» og at påregnelig trafikk til én bolig med tilhørende enkel landbruksdrift som hest eller hundehold gir beskjeden skade for gnr. 48 bnr. 1,6.»*
- *Jordskifteretten har videre bemerket at «inngrepene som må gjøres i gnr. 48 bnr. 6 er marginale og medfører ikke skade som etter rettens syn er større enn nytten for bnr. 4»*
- *Det må videre veie tungt at Ås kommune i HTM-vedtak av 22/8-2013, i tråd med administrasjonens innstilling, har uttalt at: «Kommunen stiller seg positiv til at Gnr 48 Bnr 4 «Tangen» restaureres som småbruk med ett bolighus. Endelig avklaring gis gjennom behandling av formell søknad. Før søknad kan godkjennes må det være avklart at tilfredsstillende veiadkomst kan etableres.»»*
- *Statens Vegvesen har ingen merknader etablering av atkomstvei via gnr./bnr. 48/1,6 til Tangen på gnr./bnr. 48/4.*
- *Veien vil i liten grad komme i konflikt med etablert tråkkede turstier i området.*
- *En vei inn i området vil senke terskelen for allmenhetens ferdsel i området, og vil åpne Hogstvetmarka for økt friluftsbuk. Særlig muligheten for å kunne sykle inn på denne veien og videre ut østover på landbruksvei tillatt anlagt på eiendommen Vestre Bråthe vil være verdifull.»*

Vedtaket ble meddelt samtlige parter den 14.05.2018 (vedlegg 4). Samtidig ble det i medhold av fvl. § 41 besluttet å gi dispensasjonsvedtaket oppsettende virkning frem til saken er endelig avgjort.

Klage på vedtak om dispensasjon ble mottatt 04.06.2018 fra Advokatfirmaet Hjort DA v/Liv Zimmermann på vegne av partene Lene og Morten Lilleheier, Olaf Lilleheier, Torstein Bjørge og Alf Kristian Raadim. Klagen er fremmet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Ås kommune

Rådmannen ga deretter samtlige parter frist til 06.07.2018 med å fremme eventuelle tilleggsmerknader i klagesaken. Tilleggsmerknader fra Lene og Morten Lilleheier ble mottatt 06.07.2018 (vedlegg 6)

Klage på vedtak om dispensasjon:

I klagen vises det til at det kun er den delen av veien som skal anlegges på gnr./bnr. 48/1 og 48/6 som er omsøkt. Klager peker på at dersom hele veien som skal anlegges ble omsøkt ville den vært enda lenger.

Klager mener at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt i denne saken.

Landbrukshensyn:

Klager viser til at LNF-formålet skal ivareta hensynet til landbruket på best mulig måte og ivareta ressursgrunnlaget og sammenhengende jordbruksområder. Jordvern skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Klager peker på at innvilget dispensasjon vil medføre at hensynet til landbruket blir tilsidesatt ved at ca. 580 m² dyrket mark og 6.660 m² skogsareal blir beslaglagt. Fremføring av veien vil etter klagers syn skje på bekostning av etablerte landbruksarealer og redusere ressursgrunnlaget for gnr./bnr. 48/1 og 48/6.

Klager viser til Follo Landbrukskontor sitt brev av 07.07.2017 som fremhever at veien skal tjene ny bosetting på Tangen og at både veien og huset er til boligformål og må vurderes samlet. Planlagt utbygging vil medføre negative konsekvenser for landbruket ved at det beslaglegges landbruks- og skogsarealer.

Klager er heller ikke enig med formannskapet i at veien vil få positiv effekt for uttak av tømmer. Til det er eiendommens ressursgrunnlag altfor lite. I tillegg eksisterer det allerede en landbruksvei som fungerer til dette formålet. Skulle den aktuelle veien eventuelt benyttes til uttak av tømmer måtte det etableres snuplasser og velteplasser. Slik klager ser det vil etablering av den aktuelle veien utelukkende medføre ulemper for landbruket, også på grunn av økt trafikk.

Naturhensyn:

Klager viser også til at LNF-formålet ikke kun ivaretar landbruks- og skogsarealer, men også natur- og friluftsinnteresser. Klager peker på at veien er godkjent gjennom uberørt landskap hvor naturverninteresser står sterkt. Biltrafikk vil få negative konsekvenser også for naturmangfoldet.

Veien skal også gå gjennom områder som i naturbasen er markert med arter av særlig forvaltningsinteresse, og kommunen har et særlig ansvar for å ivareta disse områdene.

Klager peker på at det ikke er foretatt nærmere utredninger av hvilken innvirkning inngrepet vil få for de registrerte viktige artene. Klager stiller spørsmål ved om det er foretatt tilstrekkelige utredninger i samsvar med naturmangfoldloven § 8, som innebærer at offentlige beslutninger skal baseres på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag sett i forhold til risiko for skade på naturmangfoldet. Klager presiserer at det i samsvar med føre-var-prinsippet ikke bør gis tillatelse før tilfredsstillende utredninger er foretatt.

Ås kommune

Friluftshensyn:

Når det gjelder friluftsliv peker klager på at det er flere etablerte tråkkede stier i området fra nord. Vei på vestsiden vil ikke gi bedre tilgang enn dagens stier da atkomst fra nord er kortere og enklere for de fleste med interesse av å besøke Hogstvetmarka.

Bilatkomst og etablering av ny bosetting på Tangen vil derimot etter klagers syn få en privatiserende virkning på omgivelsene slik at terskelen for allmennhetens ferdsel i området blir høyere.

Klager fremhever også at arkeologisk rapport datert 19.01.2017 viser at det er et verdifullt landskapsområde med flere kulturminner og gamle godt bevarte veifar. Et slikt landskap har en egenverdi for friluftslivet og den aktuelle veien vil tilside sette hensynet til friluftslivet.

Fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon:

Ved vurdering av fordeler og ulemper peker klager på at den eneste fordelen i denne saken er søkers eget ønske om å benytte eiendommen til boligformål. Klager kan ikke se at dette er en fordel som kan vektlegges i vurderingen.

Klager mener derimot at det er flere ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon som utpreger seg, blant annet avstanden til andre boligområder. Klager fremhever at fylkesmannen mener en dispensasjon i denne saken vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, med dårlig kollektivdekning og lang avstand til viktige sentrumsfunksjoner. Klager presiserer at bærekraftig utvikling er et av plan- og bygningslovens formål og skal tillegges vekt i vurderingen. Klager mener tiltaket ikke vil tilrettelegge for bærekraftig utvikling i kommunen.

Klager viser til pbl. § 19-2 fjerde ledd som sier at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt i saken. I denne saken har overordnede myndigheter frarådet å innvilge dispensasjon, følgelig mener klager at dispensasjon ikke burde blitt innvilget.

Klager peker også på at formannskapet har lagt vesentlig vekt på vedtak av 22.08.2013 hvor det ble gitt positive signaler til tiltaket uten at det var foretatt konkrete vurderinger. Klager presiserer at saken fra 2013 ikke var tilstrekkelig utredet iht. fvl. § 17. Naboer ble ikke varslet og gitt mulighet for å uttale seg. Klager mener derfor at denne uttalelsen ikke kan tillegges vekt. Den er videre 5 år gammel og binder ikke kommunen i dag. Klager presiserer at saken i stedet må vurderes på bakgrunn av dagens lover, planer og retningslinjer.

Formannskapet har også vektlagt dommen fra jordskifteretten, klager presiserer at denne dommen ikke er avgjørende for den offentligrettslige vurderingen som skal gjøres etter plan- og bygningsloven.

Klager fremhever også at en dispensasjon i denne saken kan få presedensvirkninger for andre tilsvarende saker i kommunen.

Ås kommune

På bakgrunn av dette mener klager at hensynene bak LNF-A-formålet og hensynet bak lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken. I tillegg mener klager at det ikke foreligger fordeler ved å innvilge dispensasjon som klart veier tyngre enn ulempene.

Tilleggsmerknader:

Lene og Morten Lilleheier har fremmet tilleggsmerknader i saken. De viser til at hestehold på Tangen vil kreve inngjerding som vil virke hemmende for allmennheten og begrense tilgangen til området.

Lilleheier peker også på at denne saken ikke dreier om hvilke traséalternativer som vil være minst inngripende, da jordskifteretten allerede har foretatt denne vurderingen. Denne saken dreier seg derimot om hvorvidt det skal tillates etablert vei for motorferdsel, eller om området skal bevares slik det er i dag.

Lilleheier føler seg ført bak lyset av kommunen fordi man har valgt å legge vesentlig vekt på HTM sitt vedtak fra 2013. For Lilleheier fremstår formannskapets dispensasjonsvedtak som en ren formalitet, med utgangspunkt i at dispensasjon i praksis ble innvilget allerede i 2013. Lilleheier peker på at saken i 2013 ikke var utredet tilstrekkelig verken etter forvaltningsloven eller overordnede retningslinjer for dispensasjonssaker. Ingen av naboene eller berørte grunneiere ble informert om saken i 2013, de fikk derfor heller ikke mulighet til å uttale seg.

Lilleheier viser til at det i saken blir argumentert med at det skal være forutsigbarhet i kommunen. Lilleheier mener forutsigbarhet må fremgå av reguleringsplaner og lovlig fattede vedtak, ikke gjennom drøftingssaker i HTM.

Rådmannens vurdering av klagen:

Rådmannen slutter seg til klagers anførsler vedrørende HTM's vedtak av 22.08.2013. Uttalelsen er som tidligere nevnt 5 år gammel og forplikter ikke kommunen i dag. Uttalelsen er ikke juridisk bindende og kan kun regnes som en politisk føring om hvordan utvalget stilte seg til saken i 2013. Det ble i 2013 ikke sendt inn en konkret dispensasjons- eller byggesøknad for verken atkomstvei eller bolig. Tiltaket var altså ikke gjenstand for konkret vurdering etter plan- og bygningsloven eller utredet tilstrekkelig etter fvl. §17. Naboer ble heller ikke varslet eller fikk mulighet til å uttale seg slik de skal etter pbl. 19-1 når dispensasjon blir omsøkt.

Ovennevnte sak fra 2013 illustrerer etter rådmannens syn utfordringer knyttet til drøftingssaker og er et eksempel på hvorfor rådmannen ikke lenger fremmer slike saker politisk. Rådmannen mener det er uheldig å foreta vurderinger av saker uten at de er tilstrekkelig utredet, da de gir utbyggere og andre initiativtakere forventninger som ikke alltid kan innfris senere etter plan- og bygningsloven. Slike saker kan derfor ofte fremstå som en forskuttering av et resultat som kunne blitt et annet dersom saken ble tilstrekkelig opplyst.

Som nevnt i sak 33/18 kan heller ikke jordskifterettens vurderinger av fordeler og ulemper tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Jordskifteretten er som tidligere påpekt en særdomstol som arbeider med privatrettslige forhold knyttet til fast eiendom. Jordskifteretten foretar følgelig ikke vurderinger ut fra et offentligrettslig

Ås kommune

perspektiv slik kommunen skal gjøre under behandling av saker etter plan- og bygningsloven.

Som Lilleheier peker på har jordskifteretten nå valgt en konkret trasé som skal behandles videre av kommunen. Det er altså opp til kommunen å avgjøre om denne konkrete traséen kan aksepteres eller ikke, ut fra de offentligrettslige hensyn kommunen skal ivareta og som jordskifteretten ikke har tatt stilling til. Jordskifteretten har valgt hvilken av flere traséer tiltakshaver kan gå videre med. Når denne traséen nå er valgt skal kommunen deretter etter plan- og bygningsloven vurdere konsekvensene av den valgte traséen opp mot konsekvensene av å bevare området slik det er i dag. Inngrepsmessig står man altså ovenfor nokså store kontraster.

Når det gjelder jordvernet viser rådmannen til fylkesmannens jordlovsbehandling og de landbruksfaglige vurderingene som er gjort der. Formannskapet har imidlertid blant annet begrunnet dispensasjonsvedtaket med at veien kan fungere som landbruksvei og muliggjøre for uttak av tømmer. Rådmannen slutter seg til klagers anførsel om at dette ikke kan vektlegges. Forholdet er konferert med Follo Landbrukskontor som uttaler følgende:

«Det er i dag et etablert og aktivt skogbruk i området som benytter etablerte traktorveier til å frakte tømmer ut til velteplasser langs bilvei. Det er ikke tegn til at skog blir stående «urørt» grunnet manglende tilkomst eller infrastruktur på Østre og Vestre Hogstvet, som ville være landbrukseiendommene med best nytte av en slik bilvei.»

Det er altså ikke behov for vei av hensyn til tømmeruttak. Tangen har isolert sett heller ikke behov for organisert tømmerdrift med vei til dette formål, da eiendommen er for liten til det. I tillegg presiserer rådmannen at søknad om skogsbilvei/landbruksvei ble avslått av Follo Landbrukskontor 26.10.2016, noe som viser at behovet ikke er reelt.

Rådmannen slutter seg også til klagers anførsel vedrørende hensynet til kulturlandskapet. En 965 meter lang bilvei med bredde 3,5 meter vil klart påvirke landskapet. Sammenlignet med dagens situasjon vil den aktuelle atkomstveien være et inngripende tiltak i kulturlandskapet da den vil kreve store fyllinger/skjæringer pga. høydeforskjeller i terrenget. Rådmannen mener veien utvilsomt vil gi området et nytt uttrykk som tilsidesetter hensynet til det nokså uberørte kulturlandskapet som er der i dag.

Når det gjelder naturmangfoldet plikter kommunen iht. naturmangfoldloven å ivareta naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser. Dette gjøres ved bærekraftig bruk og vern, og ved arealdisponering som er mest mulig skånsom mot naturen og arts mangfoldet. I denne saken har søker bekreftet at den aktuelle veien ikke vil få innvirkning på naturmangfoldet i området. Formannskapet har likevel satt som vilkår for dispensasjon at dette utredes ytterligere gjennom en faglig kartlegging før byggetillatelse eventuelt innvilges. Indirekte betyr dette at verken veien eller boligen kan godkjennes før det er foretatt nærmere utredninger i henhold til prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, og bekreftet at naturmangfoldet ikke vil bli skadelidende som følge av tiltakene.

Ås kommune

Rådmannen slutter seg imidlertid til klagers anførsel vedrørende friluftshensyn. Allemannsretten er nedfelt i frilufsloven og gir alle rett til å ferdes fritt og oppholde seg der de ønsker i naturen, uavhengig av hvem som eier grunnen. Allemannsretten utfordres stadig av utbygging og privatisering. Rådmannen er av den oppfatning at den aktuelle veien og fremtidig bolig klart vil få en privatiserende effekt i området som vil heve terskelen for allmennhetens ferdsel. Som Lilleheier peker på vil privatiseringsvirkningene øke ytterligere ved at både hest- og hundehold krever inngjerding av eiendommen. I tillegg vil veien isolert sett forringe landskapet i området og redusere allmennhetens generelle naturopplevelse.

Rådmannen slutter seg også til klagers anførsel om at ny bosetting på Tangen vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, fordi eiendommen ligger for langt unna Ås sentrum. Dette vil som tidligere nevnt skape utfordringer mht. kommunale tjenester som renovasjon, hjemmehjelp og skoleskyss.

Formannskapet har i sitt vedtak lagt vekt på at Statens Vegvesen ikke har merknader i saken, det har imidlertid både fylkesmannen og fylkeskommunen. Rådmannen viser til at frarådingen fra overordnede myndigheter bør tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. At Statens Vegvesen ikke har merknader i saken er trolig fordi tiltaket ikke vil fordre flere avkjørsler fra fylkes- eller riksvei. Dette kan imidlertid ikke være avgjørende i saken.

Når det gjelder tilrettelegging for bevegelseshemmede vil den aktuelle veien trolig gjøre området bedre tilgjengelig, men avstanden og veistandarden fra Ås sentrum, samt mangelen på parkeringsmuligheter vil være begrensende faktorer for de fleste turgåere i utsatte grupper.

Formannskapet har vektlagt at fylkesmannens landbruksavdeling har gitt omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 andre ledd, dette er imidlertid en separat vurdering som gjøres etter et annet lovverk enn det kommunens formannskap forvalter. Avgjørelsen etter jordloven kan derfor heller ikke tillegges vekt i vurderingen av vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2, men er derimot en forutsetning for å kunne gå videre med byggesaken.

Formannskapet har også vektlagt at områdets LNF-A-status ikke vil endres ved at dispensasjon innvilget. Det stemmer at berørte arealer ikke vil bli omdisponert til boligformål ved at dispensasjon innvilges, men Tangen og atkomstveien vil likevel i praksis bli å regne som areal avsatt til boligformål, da verken boligen eller atkomstveien vil være i tråd med LNF-A-formålet.

Rådmannen slutter seg til klagers anførsel om at det ikke foreligger fordeler som klart veier tyngre enn ulempene. Ulempene knyttet til tiltaket, i form av vesentlige inngrep i kulturlandskapet, tilrettelegging for spredt boligutvikling samt tilsidesatte natur- og friluftslivsinteresser veier etter rådmannens syn vesentlig tyngre enn tiltakshavers private utbyggingsinteresse.

Avslutningsvis peker rådmannen på at drøftingssaken fra 2013 ikke kan tillegges vekt i vurderingen da saken ikke ble tilstrekkelig utredet etter fvl. § 17. Naboer og berørte

Ås kommune

grunneiere fikk ikke mulighet til å uttale seg i saken slik de har rett til ved behandling av dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-2 jf. § 19-1.

Konklusjon:

Rådmannen har vurdert klagers anførsler og mener disse utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av formannskapets vedtak av 02.05.2018.

Rådmannen anbefaler at formannskapet omgjør sitt vedtak av 02.05.2018 sak 33/18 og at klagen tas til følge.

Rådmannen anbefaler at formannskapet avslår søknad om dispensasjon og byggetillatelse for etablering av bilatkomstvei til Tangen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen dersom klagen tas til følge:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket om avslag 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

Alternativ innstilling:

Formannskapet har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

Formannskapet finner at klagers anførsler ikke utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av formannskapets vedtak av 02.05.2018. Vedtak om dispensasjon av 02.05.2018, sak 33/18 opprettholdes og klagen tas således ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen dersom vedtak om dispensasjon opprettholdes:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages. Saken sendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart