

MOTTATT
06 JUNI 2018

HJORT

Ås kommune
Pb. 195
1435 Ås

Oslo, 4. juni 2018

Ansvarlig advokat: Liv Zimmermann
Referanse: 2250837

Vei til gnr. 48 bnr. 4 «Tangen» - Klage på vedtak om dispensasjon

1 Innledning

Det vises til Formannskapetets vedtak av 2. mai 2018 hvor det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A formålet for etablering av adkomstvei over gnr. 48 bnr. 1 og gnr. 48 bnr. 6. Tillatelsen er gitt på en rekke vilkår.

Vi representerer Lene og Morten Lilleheier, eier av eiendommen gnr. 48 bnr. 1, Olaf Lilleheier, eier av gnr. 48 bnr. 6, Torstein Bjørge, eier av gnr. 49 bnr. 1 og Alf Kristian Raadim, eier av gnr. 47 bnr. 1. Vedtaket er mottatt 14. mai 2018, og herværende klage er rettidig.

2 Sakens bakgrunn

Saken gjelder tillatelse til oppføring av vei til gnr. 48 bnr. 4 (Tangen) over Lilleheiers eiendom gnr. 48 bnr. 1 og Olaf Lilleheiers gnr. 48 bnr. 6. Den omsøkte veien er 965 meter lang, og vil beslaglegge 580 m² dyrket mark og 6 660 m² skogsareal. Det er bare den delen av veien som ligger på gnr. 48 bnr. 1 og bnr. 6 som er omsøkt, og dersom hele veien var medtatt i søknaden ville den ha vært enda lenger.

Veien er godkjent plassert på areal avsatt til LNF-A formål i kommuneplanen, hvor det ikke er tillatt med spredt bebyggelse. I samsvar med Landbrukskontorets vurdering må eiendommen gnr. 48 bnr. 4 vurderes som boligformål, slik at veien er i strid med kommuneplanens formål. Kommunen har innvilget dispensasjon fra formålet.

Spørsmålet om veirettigheter er avgjort av Akershus og Oslo Jordskifterett den 8. juli 2016 med følgende slutning:

- «1. Skjønnen fremmes.*
- 2. Eier av gnr. 48 nr. 4 Håvard Myhrer gis rett til å bygge bilvei over gnr. 48 bnr. 1 og gnr. 48 bnr. 6 i Ås. Byggingen må gjennomføres i samsvar med skjønnsforutsetningene.*
- 3. Eier av gnr. 48 bnr. 4 Håvard Myhrer betaler erstatning til Morten og Olaf Lilleheier som fastsatt ovenfor. ...»*

Av skjønnsforutsetningene fremgår blant annet:

«1. Dersom Ås kommune gir byggetillatelse har saksøker rett til å gjennomføre eiendomsinngrep for anleggelse av bilvei.

...

3. Veien skal anlegges som bilvei med standard som beskrevet i normaler for landbruksveier veiklasse 3.»

Tiltaket skal anlegges på et område hvor både dyrket jord og skogsarealer vil bli berørt. I denne forbindelse er det gitt omdisponeringstillatelse etter jordlova § 9 jf. vedtak fra Fylkesmannen datert 2. mars 2018.

3 Dispensasjoner

3.1 Generelt

Søknaden gjelder bare oppføring av bilvei over gnr. 48 bnr. 1 og 6. Bilveien skal tjene som adkomstvei til ny bosetting på Tangen, og muligheten for slik opparbeidelse er en forutsetning for den godkjente veien. Dette må ses på som en samlet opparbeidelse, slik at de konsekvenser en opparbeidelse på Tangen vil medføre også må tas med i vurderingen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens LNF-A-formål. Dersom dispensasjonssøknad skal innvilges fordrer dette at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Her vil både hensyn til landbruk, natur og friluftslivet være relevant. Videre kan dispensasjon først gis dersom fordeler ved tiltaket er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Som begrunnelse for dispensasjonsvedtaket er det lagt stor vekt på dommen fra jordskifteretten. Det bemerkes at jordskifterettens vurdering er en interesseavveining av private interesser. Avgjørelsen er ikke avgjørende for vurderingen etter plan- og bygningsloven da denne er basert på vurderinger ut fra et offentligrettslig perspektiv.

3.2 Hensyn bak bestemmelsen

3.2.1 Hensynet til natur

I vedtaket av 2. mai 2018 hevdes det at hensynet bak LNF-A-formålet først og fremst er å forhindre nedbygging av verdifulle landbruks- og skogsarealer. Det kan med denne uttalelsen fremstå som om

hensynet til natur ikke skal vurderes eller er tatt med i betraktningen. Dette er klart feil da hensynet til natur også er viktig i LNF-områder.

Veien er godkjent oppført gjennom uberørt natur, og hensynet til natur bør i denne sammenheng stå sterkt. Videre skal deler av veien gå igjennom område som i naturbasen er markert med arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Her er det observert en rekke viktige arter, og kommunen har et særlig ansvar for å ivareta disse.

Det er ikke foretatt nærmere utredninger av hvilken betydning inngrepet vil ha for de registrerte viktige artene til tross for at deler av området er registret som et område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Vi 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. I samsvar med føre-var-prinsippet bør det ikke gis tillatelse før tilfredsstillende utredninger er foretatt. Bærekraftig utvikling er også et av plan- og bygningslovens formål og skal derfor tillegges særlig vekt.

Etablering av veien innebærer til dels store terrengendringer som vil påvirke naturen og dyrearter i området. I tillegg er biltrafikk generelt negativt for naturmiljøet. Slik vi ser det medfører veien negative konsekvenser for hensynet til naturmangfoldet.

3.2.2 Hensynet til landbruk

Et vesentlig hensyn bak LNF-formålet er å ivareta hensynet til landbruket på best mulig måte og ivareta ressursgrunnlaget til landbruket og sammenhengende jordbruksområder. I samsvar med pbl. § 19-2 tredje ledd er jordvern et hensyn det skal legges særlig vekt på i dispensasjonsvurderingen.

Dispensasjonen innebærer en tilsidesettelse av hensynet til landbruket ved beslaglegging av ca. 580 m² dyrket mark og 6660 m² skog. Fremføringen av bilveien vil skje på bekostning av etablerte landbruksarealer og reduserer ressursgrunnlaget for gnr. 48 bnr. 1 og 6. Etablering av bilvei vil medføre trafikk i nær tilknytning til landbruksarealene til ulempe for landbruket.

Landbrukskontoret skriver i brev av 7. august 2017 at planlagt bruk for gnr. 48 bnr. 4 anses som bolig, slik at planlagt utbygging av denne eiendommen til boligformål innebærer ytterligere negative konsekvenser for landbruket ved at det beslaglegges landbruks- og skogsarealer.

Veien har videre ingen positiv effekt for uttak av tømmer. Til det er eiendommens ressursgrunnlag for lite og eksisterende landbruksvei fungerer til dette formålet. Skulle veien eventuelt benyttes til uttak av tømmer måtte det etableres snuplasser og velteplasser. Slik vi ser det vil derfor etablering av veien utelukkende medføre ulemper for landbruket.

3.2.3 Hensynet til friluftsliv

Det er flere godt etablerte tråkkede turstier i området fra nord. Vei i vest vil ikke gi noe bedre tilgang enn dagens stier da adkomst fra nord er kortere og enklere for de fleste med interesse av å

besøke Hogstvetmarka. Biladkomst og etablering av bolig vil derimot få en privatiserende virkning på omgivelsene, slik at terskelen for allmennhetens ferdsel i området blir høyere.

Arkeologisk rapport, datert 19. januar 2017, viser at dette er et verdifullt landskapsområde med flere kulturminner og gamle godt bevarte veifar. Et slikt landskap har en egenverdi for friluftslivet, og den godkjente etableringen vil tilsidesette hensynet til friluftsliv.

3.2.4 Konklusjon vedrørende hensynet bak bestemmelsen

Samlet vil etableringen medføre negative konsekvenser for både landbruk, natur og friluftsliv. Særlig hensynet til naturmiljøet bør her tillegges stor vekt da deler av veien går gjennom område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Tiltaket vil medføre inngrep i et sammenhengende LNF-område, med påfølgende ulemper og fare for presedensvirkning for ytterligere inngrep innenfor andre liknende områder. Slik vi ser det medfører tilsidesettelsen av hensynet bak bestemmelsen at dispensasjon ikke burde ha vært gitt her, og det bes om at forholdet vurderes på nytt.

3.3 Interesseavveining

Utgangspunktet for interesseavveiningen etter pbl. § 19-2 andre ledd er særlig de samfunnsmessige konsekvenser tiltaket medfører, men også hensynet til tiltakets betydning for de enkelte eiendommer kan tillegges vekt. Jordskifterettens vurdering av de private interesser vil i så måte ha mindre betydning.

Slik vi ser det vil tiltaket medføre betydelige ulemper for både landbruk-, natur- og friluftslivsinteresser i området. Det medfører boligbebyggelse innenfor et område som ikke tidligere er utnyttet til dette formål, og vil kunne føre til konflikt med den eksisterende bruk av dette området. I denne sammenheng vises det til omtale i forbindelse med vurdering av hensyn bak bestemmelsen.

Eiendommen gnr. 48 bnr. 4 har beliggenhet i LNF-område med lang avstand til andre boligområder. Fylkesmannen har vurdert at oppføring av ny bolig i dette området vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, med dårlig kollektivdekning og lang avstand til viktige sentrumsfunksjoner. I samsvar med pbl. § 19-2 fjerde ledd skal statlige og regionale rammer og mål tillegges stor vekt i dispensasjonsvurderingen, og det er uttrykkelig sagt at kommunen ikke bør gi dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden. Her har både Fylkesmannen og fylkeskommunen frarådet at det gis dispensasjon. Kommunen burde da ikke gitt dispensasjon.

Vi merker oss at formannskapet har ansett vedtak av 22. august 2013, hvor kommunen uttalte seg til restaurering av bolighus på gnr. 48 bnr. 4, for å veie tungt. Uttalelsen innebar et positivt signal til tiltaket, men uten at det var foretatt konkrete vurderinger. Saken ble tatt opp til politisk behandling uten at det forelå søknad og uten at saken ble utredet iht. forvaltningsloven § 17. Blant annet ble ikke naboer varslet og gitt mulighet til å uttale seg. Med tanke på den mangelfulle utredningen bør

uttalelsen ikke tillegges vekt. Uttalelsen er videre 5 år gammel, og binder ikke kommunen. Saken må vurderes på bakgrunn av dagens lover, planer og retningslinjer, og positivt signal gitt i 2013 vil ikke ha betydning i denne sammenheng, og kan derfor heller ikke vektlegges i forbindelse med dispensasjonsvurderingen.

Fordelen ved å gi dispensasjon knytter seg utelukkende til søkers ønske om å benytte eiendommen til boligformål. Vi kan ikke se at dette er en fordel som er klart større enn de samfunnsmessige ulempene.

4 Konklusjon

Etter klagernes mening er ikke plan- og bygningslovens dispensasjonsvilkår oppfylt i denne saken. Tillatelsen forutsetter at bolig oppføres på eiendommen gnr. 48 bnr. 4, og dette forholdet må også tas inn i vurderingen.

Området der veien etableres er viktig for både landbruk, natur og friluftsjnteresser. Etablering av en 965 meter lang vei og bolig vil komme i konflikt med disse interessene. Området hvor veien er godkjent oppført er registrert som område med arter av særlig stor forvaltningsinteresse, og dette er ikke tilstrekkelig hensyntatt i forbindelse med saken.

Tillatelsen medfører en rekke ulemper. Disse oppsummeres:

- Veien beslaglegger ca. 580 m² dyrket mark og 6660 m² skog, som reduserer ressursgrunnlaget for eiendommen gnr. 48 bnr. 1.
- Økning av trafikk nær inntil landbruksarealer og friluftsområder
- Privatiserende virkning til ulempe for friluftsjnteressene
- Etablering av bolig er strid med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
- Uavklarte konsekvenser for naturmiljøet.

Fordelene i saken knytter seg utelukkende til eiers interesse av å utnytte eiendommen på best mulig måte.

På vegne av klagerne anmoder vi om at kommunen foretar en ny vurdering av saken. Dersom kommunens vedtak opprettholdes bes saken oversendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hjort DA



Liv Zimmermann

Partner / Advokat

lzi@hjort.no