



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Ås kommune
Postboks 195
1431 ÅS

Besøksadresse: Tordenskiolds gate 12,
Oslo
Postadresse: c/o Fylkesmannen i Østfold,
Postboks 325, 1502 MOSS
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 18/02028
Deres dato: 16.10.2018
Vår ref.: 2018/22698-5 FM-M
Saksbehandler: Andreas Lyngstad
Direktetelefon: 22003632

Dato: 14.11.2018

Ås kommune - Kjærnesstranda 9 - 11 - gbnr 111/250 og 111/56 - Søknad om dispensasjon for tilbygg / bruksendring til eksisterende bolig - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Ås kommune av 16.10.2018. Det er søkt om dispensasjon for tilbygg til eksisterende bolig som ligger ved Kjærnesstranda i Ås kommune.

Eiendommene ligger tett på sjøkanten langs østsiden av Bunnefjorden. Eiendommene er i dag bebygget med en tidligere fritidsbolig på ca. 135 m² BRA, og BYA for eksisterende bebyggelse utgjør 103 m². Området er regulert i reguleringsplan for Kjærnesstranda, hvor det er satt av til boligformål. De to eiendommene med gbnr. 111/250 og 111/56 er delt med felles eiendomsgrense som i reguleringsplan er satt til «eiendomsgrense som skal oppheves». Det legges derfor til grunn for vår vurdering at disse to eiendommene må sees på som én, også i beregning av tillatt utnyttelse. Reguleringsbestemmelsene setter maks utnyttelse til 250 m² pr. eiendom.

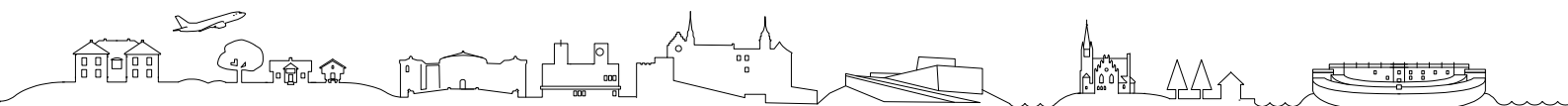
Det er søkt om tilbygg til eksisterende bolig hvor totalt BRA etter tiltaket vil være 481,5 m², en overskridelse på 231,5 m² av tillatt utnyttelse. BYA øker fra 103 m² til 206 m². Tiltaket overskrider også tillatt mønehøyde og avviker fra byggegrensene satt i plankartet. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan.

Fylkesmannens vurdering

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i 100-metersbeltet langs sjø(SPR)

I SPR pkt. 5.2 er det gitt klare føringer for hva som skal vektlegges i dispensasjonsvurderingene. Disse føringene er generelle for alle områder i 100- metersbeltet. Her uttales bl.a. følgende:

- *Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskeriering, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100- metersbeltet på arealer som delvis er utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.*
- *Nye bygninger skal trekkes så langt vekk fra sjøen som mulig, og utvidelser av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for*



plasseringen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsnings som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

En utvidelse av bebyggelsen fra dagens situasjon til et samlet bygg med 481,5 m² BRA vil påvirke landskapssituasjonen og føre til et mer privatisert uttrykk på strandsonen sett fra sjøen. Eventuelle forsøk på å avbøte en slik effekt kommer ikke til syne i søknaden. Utvidelsen skjer ikke hovedsakelig i retning vekk fra sjøen, og det kan ikke sies at tiltaket bidrar til en forbedring av situasjonen for landskapet eller allmenn tilgang til sjøen.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsene

Bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er begrensninger som er satt for å regulere bebyggelsens størrelse, utforming og uttrykk. De føringene som er lagt til grunn for utarbeidelsen av disse bestemmelsene er basert på en planprosess hvor aktuelle problemstillinger og hensyn må antas å være godt ivaretatt. Å avvike fra bestemmelser satt i reguleringsplan bør derfor ikke tas lett på. I denne saken er avvikene vesentlige, særlig med hensyn til antall m² BRA.

Konkret vurdering

Tiltaket vil bidra til en økt negativ landskapseffekt gjennom ytterligere nedbygging av strandsonen. En tillatelse til en større bygning på denne eiendommen vil være uheldig for landskapet i det konkrete området, men vil også kunne ha en uheldig signaleffekt for lignende eiendommer andre steder. Videre mener vi tiltaket klart tilsidesetter hensynet bak reguleringsbestemmelse § 2.0 b, og vi støtter kommunens foreløpige vurdering om å avslå dispensasjon i denne saken.

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 01.03.2018 (www.fmoa.no under «plan og bygg, arealforvaltning»).

Konklusjon

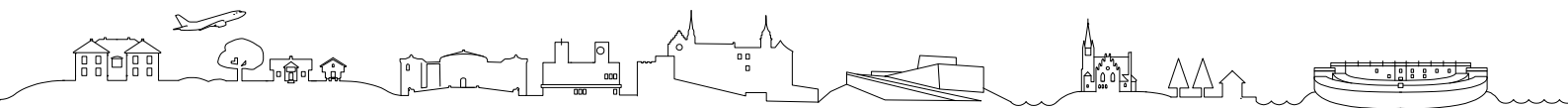
Fylkesmannen fraråder sterkt at det gis dispensasjon til tilbygg til bolig. Etter vår vurdering vil tiltaket være i strid med nasjonale og regionale føringer for strandsoneforvaltning. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette disse hensynene og hensynet bak reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtak i saken og vil vurdere å påklage saken dersom kommunen gir dispensasjon.

Med hilsen

Ellen Lien
fung. fylkesmiljøvernssjef

Ingeborg Austreng
faggruppekoordinator - plan

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Kopi til:
Akershus fylkeskommune Postboks 1200 Sentrum 0107 Oslo

