



Gnr 27 bnr 3 - Drøbakveien 135 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Saksbehandler: Stine Irene Mikkelborg Sandholtet

Saksnr.: 19/01980-10

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og plan
Formannskapet

05.12.2019

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) har vurdert klagen i henhold til forvaltningsloven § 33.

HTP kan ikke se at klagen inneholder momenter som fører til en annen vurdering enn det som fremgår av vedtak av 28.08.2019.

Vedtak av 28.08.2019 opprettholdes og klagen tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ås, 20.11.2019

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder Samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og plan
2. Formannskapet

Vedlegg:

- 1.1. Påklage - Anke av vedtak
- D1.1. Kart med plan for deling
- Saksutskrift Formannskapet 28.08.2019 Gnr 27 bnr 3 - Drøbakveien 135 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen
- Søknad om dispensasjon
- Uttalelse fra statens vegvesen
- Situasjonsplan
- Stort kartutsnitt

Saksbehandler sender vedtaket til:

Anders Myhrer – Tiltakshaver

Ås kommune

Statens Vegvesen

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunen mottok den 28.05.2019 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 6.2 A og § 23.2 underformål b for deling av tomt gnr. 27 bnr. 3. I Formannskapetets vedtak 28.08.2019 blir søknad om dispensasjon avslått. Kommunen mottok klage på avslaget den 11.10.2019. Rådmannen har vurdert klagen og kommet til at den ikke inneholder momenter som bør føre til en annen vurdering enn i vedtak av 28.08.2019 og anbefaler dermed at klagen ikke fører frem.

Fakta i saken:

Kommunen mottok den 28.05.2019 søknad om dispensasjon i forbindelse med deling av tomt gnr. 27 bnr. 3. Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 6.2 A og § 23.2 underformål b for ytterligere deling av tomt til flere boliger i LNF b-område i Brønnerud skolekrets. Kommuneplanens § 23.2 underformål b tillater deling av tomter for inntil 9 nye boenheter i Brønnerud skolekrets i planperioden, gitt at de ligger langs vei med holdingsklasse lite *mindre streng*. Tomten i innværende søknad ligger langs vei med holdingsklasse meget streng. I Formannskapetets vedtak av 28.08.2019 ble søknad om dispensasjon fra kommuneplanen avslått. Avslaget er begrunnet med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt og vilkårene for å innvilge dispensasjon er dermed ikke tilstede.

Avslaget ble påklaget den 11.10.2019.

Klagens innhold:

- Eiendommen det søkes dispensasjon for er en selvstendig eiendom med eget gårds- og bruksnummer og eies av egen grunneier. De må således ses på som egen sak hva gjelder søknad om dispensasjon og deling.
- Det er senere, etter at opprinnelig eiendom ble delt i to, tillatt ytterligere deling av naboeiendommen, Drøbakveien 137.
- Kommunen må vektlegge likebehandlingsprinsippet i sin saksbehandling.
- Klager er ikke kjent med at det har skjedd endringer eller innstramminger i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser eller føringer for dispensering, og mener således at kommunen må anvende samme praksis ved behandling av denne dispensasjonen som for naboeiendommen.
- Likebehandlingsprinsippet skal vektlegges ved kommunal saksbehandling, og ved to så like saker, tilsier det at kommunen plikter å behandle omsøkt sak etter samme praksis og prinsipper som er anvendt ved innvilget dispensasjon for naboeiendommen Drøbakveien 137.

Ved klagebehandling har klager også valgt å endre søknaden ved å redusere omsøkt deling fra å søke om å skille ut to nye parseller til å søke om å skille ut en ny parsell. Se vedlagt situasjonskart.

Historikk i saken:

For historikken i saken, med tidligere delinger og deling av nabotomten, se opprinnelig vedtak (vedlegg nr. 3)

Ås kommune

Vurdering:

Klager har i sin klage redusert søknaden fra å gjelde søknad om å skille ut to nye parseller med to nye boenheter til å søke om å skille ut en parsell med en ny boenhet. Den videre klagebehandling behandler derfor fradeling av 1 ny parsell med 1 ny boenhet.

Betydningen av reduksjon av antall parseller:

Rådmannen går ut ifra at søknaden om fradeling er redusert fra 2 til 1 ny parsell og boenhet på bakgrunn av at det allerede er brukt opp 8 boenheter av kvoten på 9 som bestemmelse § 23.2 underformål b i kommuneplanen tillater. På den måten overstiges ikke kvoten og det trengs ikke å søke om ytterligere dispensasjon for dette forholdet.

Antall parseller og boenheter det søkes om ble ikke tillagt vekt i vedtaket om avslag. Dette var noe rådmannen subsidiært påpekte på slutten av vedtaket, for å belyse at det ikke kan innvilges to nye boenheter der uten at det søkes om dispensasjon fra kvoten på 9 nye boenheter innenfor planperioden. Selve avslagets begrunnelse er uavhengig av om det opprettes 1 eller 2 nye parseller og boenheter.

Rådmannen mener på den bakgrunn at det ikke har betydning for utfallet i saken hvorvidt man behandler søknad om fradeling av 2 parseller med tilhørende boenheter eller 1 parsell med tilhørende boenhet. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir fortsatt vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av likebehandlingsprinsippet:

Klager mener at kommunen må behandle denne søknaden om dispensasjon likt med søknadene til nabotomten, som ble tillatt oppdelt i 2 tomter med 3 boenheter. Dette er hovedargumentet i klagen.

Rådmannen er dog av den oppfatning at kommunen ikke plikter å behandle alle lignende søknader likt til enhver tid. Hver enkelt dispensasjon skal vurderes individuelt og hver dispensasjon som innvilges må oppfylle vilkårene i pbl. § 19-2.

Det ligger klart en viss presedensvirkning i innvilgelse av dispensasjoner, og jo flere dispensasjoner i lignende saker kommunen innvilger, jo større forventninger vil innbyggerne ha for at også deres søknad om dispensasjon vil bli innvilget. Etter at en betydelig mengde dispensasjoner for tilnærmet like forhold er innvilget vil man kunne snakke om en opparbeidet praksis, som vil kunne gi innbyggerne berettede forventninger om at også deres søknad om dispensasjon vil bli innvilget. Det er i innværende sak fattet to lignende dispensasjoner på denne tomten og naboeiendommen tidligere, en dispensasjon i 2014 og en dispensasjon i 2018. To tidligere dispensasjoner kan derimot ikke være grunnlag for å si at kommunen har en praksis på dette området, som gir berettigede forventninger til innbyggerne.

Et annet moment er at kommunen til enhver tid kan endre holdninger eller praksis. Tidene forandrer seg, og det kan oppstå nye forhold og momenter i vurderingen som ikke var like sterke eller tilstede når man vurderte tidligere dispensasjoner. Blant annet har regionale politiske føringer blitt mer og mer tydelige på at det bør utvises

Ås kommune

forsiktighet med å legge opp til bilbasert bosetningsmønstre. Bosetting skal i hovedsak skje i områder med nærhet til daglige gjøremål og god dekning med kollektivtransport, slik at man kan begrense bilbruk.

En annen grunn til at kommunen endrer holdning eller praksis for dispensasjoner er at virkningene av dispensasjonene blir enda tydeligere jo flere dispensasjoner man innvilger. Denne dispensasjonen fører til at den opprinnelige tomten som først ble oppdelt i 2013 får så mange nye boenheter at det burde vært krav om reguleringsplan hvis man ser på utviklingen på tomten som en helhet. Muligheten til å endre praksis og holdning er et viktig styringsverktøy for kommunen i saker som denne. Her vil innvilgelse av denne dispensasjonen få større konsekvenser enn man kanskje så for seg da man innvilget de første dispensasjonene. Hadde kommunen vært bundet av praksis og holdninger til evig tid, uten mulighet for å endre dem eller foreta konkrete vurderinger i saker som denne, kan man risikere en utvikling som er utilsiktet og lite holdbar i kommunen. Det må minnes om at selv om denne tomten er avsatt til LNF b, altså spredt bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse, så betyr det ikke at det ønskes en videre utvikling av tomten enn den ene boligen som opprinnelig var på tomten. Tvert imot er det ifølge kommuneplanen ikke lagt opp til at denne tomten skulle videreutvikles fordi den har avkjøring til vei med holdningsklasse meget streng, jf. kommuneplanens bestemmelse 23.2 underformål b. Når man så har fått den inneværende dispensasjonssøknaden til behandling har kommunen selvsagt muligheten til å se helheten i utviklingen i området og si at summen av de tidligere dispensasjonene og denne dispensasjonen fører med seg en utvikling som ikke er ønsket.

Enda utvidet bruk av privat avkjørsel til vei med holdningsklasse meget streng kan også føre til dårligere trafiksikkerhet. Veier med holdningsklasse meget streng skal i prinsippet være avkjørselsfrie, jf. kommuneplanen 6.2 A. Private avkjørsler, slik som det er fra denne tomten, bidrar til et mindre oversiktlig trafikkbilde med flere forstyrrende elementer for trafikken på fylkesveien. Systemet med holdningsklasser på veier blir også uthullet hvis man innvilger mange dispensasjoner fra kravet til at veier med holdningsklasse meget streng i prinsippet skal være avkjørselsfrie.

Det påpekes også at kommunen heller ikke bør innvilge dispensasjoner når en direkte berørt nasjonal eller regional myndighet uttaler seg negativt til dispensasjonen. Statens vegvesen har i alle sakene vedrørende deling av denne tomten uttalt seg negativt, og kommunen har i de to tidligere sakene valgt å se bort i fra dette. Det betyr dog ikke at kommunen også i denne saken skal velge å se bort ifra uttalelsen til Statens vegvesen. Det at Statens vegvesen fortsatt er negativ til at kommunen innvilger dispensasjon for ytterligere deling av tomten forsterker viktigheten av at kommunen legger vekt på uttalelsen deres. Hvis kommunen fortsetter å sette til side regionale myndigheters negative innstillinger, undergraves nasjonale og regionale føringer, i tillegg til at kommunen undergraver egen kommuneplan som overordnet styringsdokument.

På bakgrunn av ovenfor nevnte momenter mener rådmannen at kommunen ikke er forpliktet til å innvilge denne dispensasjonen på bakgrunn av likebehandlingsprinsippet.

Ås kommune

Det påpekes avslutningsvis at eventuell videre utvikling av tomten bør gjøres gjennom innspill til kommuneplanrulleringen som nå skal i gang.

Konklusjon:

Rådmannen kan på bakgrunn av vurderingen ovenfor ikke se at klagen inneholder nye momenter som bør føre til en annen vurdering av saken enn i vedtak av 28.08.2019. Klages bør således ikke tas til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen miljømessige konsekvenser for kommunen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages. Dette er en forberedende klagesaksbehandling, og saken sendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

HTP finner at klagens anførsler utgjør momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtak av 28.08.2019.

Vedtaket av 28.08.2019 oppheves og klagen tas således til følge.

Nytt vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 6.2 A og § 23.2 underformål b innvilges.

(fyll inn hjemmel og begrunnelse for innvilgelse her)

Kan vedtaket påklages?

Omgjøring er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningsloven kap VI og pbl. § 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 fvl. § 19.