

- 12. Kart
- 13. Flyfoto, 2017

Utredning:

1. FAKTUM I SAKEN

Kenneth Norebø Madsen og Rune Holmen Ask søkte ved Plankompaniet AS om forhåndsdispensasjon fra kommuneplanens arealdel for eiendommen gnr. 82, bnr. 41, Vestsidveien 348 på Oddevall i Lier kommune. Søknaden gjelder dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, for oppføring av tre eneboliger på tomten.

Eiendommen har et areal på 2 897 kvm, hvorav 564kvm er avsatt til boligbebyggelse. Resterende areal, 2 333kvm er avsatt til LNFR-formål.

Ved administrativt vedtak av 04.07.18 ble søknad om dispensasjon avslått:

***Dispensasjon:** I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av tre nye eneboliger. Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med dispensasjon er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Vedtaket er påklaget av Plankompaniet AS. Klagen er fremmet rettidig, og tas derfor opp til behandling.

2. PLANSTATUS

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel vedtatt 01.10.2013, og er delvis avsatt til LNF-formål og delvis avsatt til boligbebyggelse.

3. RETTSLIG UTGANGSPUNKT

Søknaden om dispensasjon skal behandles etter plan- og bygningsloven § 19-2.

§ 19–2 Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Utgangspunktet er at de fastsatte rammer gjelder, og søknaden om dispensasjon må derfor avslås dersom vilkårene for unntak ikke er innfridd. I det foreliggende tilfellet kan det bare gis

dispensasjon hvis hensynet bak kravet til maksimal utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det skal videre foretas en interesseavveining av om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering klart er større enn ulempene. Fordelen ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen er ment å ivareta samt de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Statlige og regionale mål og rammer skal derfor legges til grunn for vurderingen og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer.

Individuelle hensyn knyttet til søkeren skal normalt ikke tillegges avgjørende vekt ved vurderingen av dispensasjon. Bakgrunnen for en slik avgrensning innen de relevante hensyn er at arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende. Forarbeidene til plan- og bygningsloven fremhever derfor at det kun er «helt spesielle» sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn som kan tillegges vekt, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Praksis viser at det skal mye til før slike hensyn anses å foreligge.

Normalt er det ikke anledning til å gi dispensasjon fra planer når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og det er derfor viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

4. UTTALELSER FRA ANDRE MYNDIGHETER

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen anbefaler at kommunen ikke innvilger dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av tre eneboliger. Fylkesmannen begrunner dette i hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - herunder sikker skolevei for barn og unge, kommuneplanens føringer for utvikling av området og hensyn til presedensvirkning for spredt boligbygging. Videre presiserer fylkesmannen at en slik utbygging bør avklares gjennom plan, ikke gjennom dispensasjoner.

Fylkesmannen ber endelig om å bli orientert om kommunens videre behandling av søknaden slik at de kan vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Landbrukskontoret

Landbrukskontoret har tidligere uttalt seg til tiltak på denne eiendommen. Se sak 2012/3841. Vurderingen den gangen var at fradelingen av tomta ikke skulle vært gjennomført i sin tid, men i og med at dette er gjort og deler av tomta ligger i byggeområde, stiller ikke landbrukskontoret seg negativ til tiltaket.

5. SAMMENDRAG AV BEGRUNNELSEN FOR KLAGEN

Klager har i hovedsak anført følgende:

- Da det er tale om en frittstående tomt som ikke grenser direkte til annet landbruksareal, og hvor kun 1,9 dekar anses som fulldyrket, gir det et feil bilde å karakterisere boligbebyggelse på denne eiendommen som nedbygging av dyrket mark. Dette støtte av at det ikke har vært drevet landbruksproduksjon på eiendommen siden tidligere eier av boligen dyrket poteter for flere tiår siden.
- Landbrukskontoret har videre uttalt at de ikke stiller seg negative til tiltaket.

- Det er ikke grunnlag for å hevde at utbyggingen av tomten medfører en uheldig nedbygging av dyrket mark.
- Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Hva gjelder kommunens vurdering av at tomten vil bli tettere bebygget enn omgivelsene, vises det til at hver bolig vil ha tomt på 1000 kvm, og ikke endre områdets karakter i vesentlig grad.
- Presedensvirkning er ikke et vesentlig poeng i denne saken, da alle saker er ulike og må vurderes individuelt.
- Hva gjelder kommunens mening om at et slikt prosjekt bør avklares ved reguleringsplan, vises det til at kommuneplanen nettopp åpner for at inntil tre boligtomter kan behandles uten reguleringsplan. Søknaden om dispensasjon er uansett så fyllestgjørende at den gjør saken tilstrekkelig opplyst.
- Kommunen viser videre til at tomtene får en uheldig plassering i forhold til dagens utbyggingsmønster i kommunen, da den ikke ligger i tilknytning til et boligfelt. Til dette er å si at det tross alt er en god del spredt bebyggelse i området, og at det ikke er mer enn 400 meter langs veien til et større byggefelt Gifstadåsen. Det burde vel heller ikke være slik at kommunen ikke kan godta boligbebyggelse annet enn i store byggefelt- der forholdene ellers ligger til rette for det.
- Hva gjelder kollektivt tilbud i området, er det som kjent bussholdeplass i begge retninger rett utenfor tomta. Herfra går det buss i begge retninger 1 gang i timen. Dette mener vi ikke er så dårlig i forhold til tilbudet mange steder

6. RÅDMANNENS VURDERING AV KLAGEN

6.1 Avslag på søknad om dispensasjon

6.1.1 BLIR HENSYNENE BAK BESTEMMELSENE OG I LOVENS FORMÅLSBESTEMMELSE VESENTLIG TILSIDESATT?

Hensynet bak kommuneplanens regulerte LNF-formål er å bevare Lier kommunes grønne preg, herunder fremme landbruks-, friluftslivs- og naturinteresser.

Videre er hensynene bak lovens formålsbestemmelse å sikre/fremme

- bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner
- samordnet bruk og vern av ressurser
- åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter,
- langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn,
- universell utforming
- hensynet til barn og unges oppvekstvilkår,
- god estetisk utforming og
- forsvarlig utførelse av tiltak.

Spørsmålet er om en dispensasjon fra LNF-formålet vil tilsidesette disse hensyn vesentlig.

I det foreliggende tilfellet er det tale om en eiendom som i hovedsak er avsatt til LNF-formål. Det skal føres opp tre eneboliger på tomten. Ettersom tomten i dag er ubebygget, vil tre nye eneboliger på tomten medføre at LNF-formålet tilsidesettes i vesentlig grad. Tomten vil få tettbebygget boligmasse og således fremstå som en ren boligeiendom.

Klager har vist til at eiendommen ikke grenser direkte til annet landbruksareal, og kun 1,9 dekar av tomten anses som fulldyrket, og at det derfor må anses å gi et feil bilde å

karakterisere dette som nedbygging av dyrket mark. Slik rådmannen forstår saken, er tanken bak søknaden å utbygge eiendommen fullt ut, i form av tre eneboliger. Følgelig vil de 1,9 dekarene bli utbygget og ikke lenger være dyrket mark. Det er derfor noe uklart for rådmannen hva klager med denne anførselen.

Hva gjelder henvisningen til at det ikke har vært landbruksproduksjon på eiendommen siden tidligere eier drev potetdrift flere tiår siden, anser rådmannen dette for å være av mindre relevans for saken. Hensynet bak LNF-formålet er å sørge for at de områdene som er egnet til landbruksdrift skal ivaretas. Selv om det per i dag ikke er landbruksdrift, er det slik eiendommen står i dag fullt mulig å gjenoppta driften. Dersom eiendommen utbygges med tre eneboliger, ville denne muligheten falle bort. Følgelig vil hensynet bestemmelsen er ment å ivareta bli vesentlig tilsidesatt.

Hva gjelder uttalelsen fra Landbrukskontoret i Lier kommune, som ikke motsetter seg utbygging av eiendommen, viser rådmannen til at vurderingen av om hensynene bak bestemmelsene blir tilsidesatt ikke beror på Landbrukskontorets uttalelse alene. Etter rådmannens syn vil hensynet til landbruk, natur og fritid bli vesentlig tilsidesatt dersom eiendommen bebygges med boliger, og dispensasjon bør derfor ikke innvilges, jf. pbl. § 19-2.

6.1.2 ER FORDELENE KLART STØRRE ENN ULEMPENE ETTER EN SAMLET VURDERING?

Da hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke innvilges dispensasjon. Vurderingen av om en fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene blir således subsidiær.

Hva gjelder ulemper ved en dispensasjon har administrasjonen i sitt vedtak vist til at en dispensasjon vil kunne åpne for en uheldig presedensvirkning for spredt boligbygging i strid med tidligere beslutninger hos kommunen, og at et slikt prosjekt derfor bør avklares gjennom reguleringsplan/kommuneplanens areal fremfor ved dispensasjon. Klager har på sin side vist til at alle saker må vurderes individuelt innenfor fastsatte kriterier, og at dette derfor ikke er et vesentlig moment i denne saken.

Rådmannen bemerker at enhver søknad etter plan- og bygningsloven må vurderes individuelt innenfor fastsatte kriterier. Det foreligger imidlertid et ulovfestet prinsipp om likebehandling, som tilsier at like saker skal behandles likt. Det er gjennom dette prinsippet risikoen for uheldig presedensvirkning oppstår, og denne ulempen er etter rådmannens syn like tungtveiende i denne saken som i andre saker. Av hensyn til prinsippet om likebehandling, og den presedensvirkning som følger av dette, har Lier kommune en generelt restriktiv praksis når det kommer til dispensasjon fra planformål.

Klager viser videre til at kommuneplanen åpner for at inntil tre boligtomter kan behandles uten reguleringsplan. Det medfører riktighet at oppføring av inntil tre boenheter etter kommuneplanens § 5-2 er unntatt krav til reguleringsplan. Rådmannen bemerker imidlertid at dette må stille seg annerledes der det er tale om en dispensasjon fra det regulerte formål.

Fylkesmannen har videre uttalt seg negativt i saken, med henvisning til hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - herunder sikker skolevei for barn og unge, kommuneplanens føringer for utvikling av området og hensyn til presedensvirkning for spredt boligbygging. Rådmannen tilslutter seg disse merknader.

For øvrig viser rådmannen i sin helhet til vurderingene som er gjort i det påklagede vedtaket.

Rådmannen kan etter dette ikke se at fordelene ved en dispensasjon klart er større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

7. RÅDMANNENS KONKLUSJON

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger, forhold som ikke ble vurdert ved forrige behandling eller andre momenter som tilsier at administrativt vedtak av 04.07.18 bør omgjøres.