



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 17/00525-3	<b>Saksbehandler</b> Silje Marie Raad	<b>Dato</b> 23.02.2017
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

### Gnr 48 bnr 1, 6 - Vestre Hogstvedt - Tangen - Vei - Behov for kompletteringer

Det vises til søknad om tillatelse til etablering av bilvei på gnr./bnr. 48/1 og 6, mottatt her 06.02.2017.

Ås kommunes bygningsmyndighet legger til grunn at tiltakshaver nå har skaffet seg de nødvendige privatrettslige rettigheter slik søknaden forutsetter. Bygningsmyndigheten vil ikke ta nærmere stilling til dette ut over det faktum at privat rett til bilvei foreligger.

Berørt areal ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er disponert til landbruks,- natur- og friluftsområde, underformål A (LNF-A). Her tillates det kun tiltak som kan knyttes til landbruk eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Da bilvei ikke kan knyttes til disse formål er det søkt om dispensasjon fra LNF-formålet. Det er således nå opp til den offentlige forvaltning å vurdere tiltaket opp mot de hensyn LNF-formålet er satt til å ivareta. Det følger av pbl. § 19-1 at dispensasjonssøknaden skal begrunnes. Innsendt dispensasjonssøknad oppfyller ikke kravet til begrunnelse etter bygningsmyndighetens vurdering. Søknaden må utdypes i større grad.

I henhold til pbl. § 19-2 må det i søknaden tas konkret stilling til hvorvidt hensynene bak LNF-formålet, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vil bli vesentlig tilsidesatt ved at en dispensasjon innvilges i denne saken. Bygningsmyndigheten skal som nevnt ikke ta hensyn til privatrettslige forhold, og det bør derfor, uavhengig av den private veiretten, blant annet begrunnes hvorfor atkomst fra vest vil være mer hensiktsmessig enn atkomst fra øst.

Videre må det redegjøres for hvilke fordeler og ulemper en dispensasjon vil medføre, både for naboer og for landbruks- og skogbruksinteresser i området.

For å få innvilget dispensasjon skal fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Veien skal stedvis plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4. Bygningsmyndigheten skal som nevnt ikke ta stilling til privatrettslige forhold. Selv om jordskifteretten har avgjort at veien skal ha en viss plassering, kan tiltaket likevel ikke godkjennes av bygningsmyndigheten før det er innhentet skriftlig samtykke fra berørte naboer til plasseringen. Alternativt, dersom slike samtykker ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4. Søknaden må begrunnes og nabovarsles, jf. pbl. § 19-1.

Hjemmelshaver på gnr./bnr. 130/11(privatvei) er ikke varslet om søknaden. Vedkommende må varsles i medhold av pbl. §§ 19-1 og 21-3. Det gis fritak for varsling av gnr./bnr. 54/4 da tiltaket ikke vil røre ved denne naboens interesser.

Saken vil ligge i bero inntil ovennevnte forhold er avklart. Når søknaden er komplett vil den bli oversendt lokale, regionale og statlige myndigheter til uttalelse. Saken vil deretter bli fremmet politisk i hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM).

#### **Vedrørende valgt fremgangsmåte:**

Omsøkt bilvei er direkte knyttet til fremtidig byggesak på Tangen. Før kommunen har tatt stilling til om Tangen kan bebygges vil det være svært utfordrende å ta stilling til om veien kan godkjennes.

Det anbefales derfor å søke om både bilvei og nybygg på Tangen samtidig. Byggesaken på Tangen kan foreløpig begrenses til en rammesøknad dersom det er ønskelig.

Follo Landbrukskontor har tidligere uttalt at verken bilveien eller fremtidig bolig på Tangen vil kunne anses som nødvendig knyttet til landbruksdrift. En eventuell ny bolig vil derfor ikke kunne regnes som våningshus, og vil således også være i strid med LNF-formålet. Det må derfor søkes om dispensasjon også for oppføring av ny bolig på Tangen, som både lokale, regionale og statlige myndigheter skal ha mulighet til å uttale seg om. Av hensyn til effektivitet og sakens opplysning bør det derfor sendes inn en samlet søknad for både vei og nybygg.

Med hilsen

Arve Bekkevard  
Leder av Bygg- og geodataavdelingen

Silje Marie Raad  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:

Follo Prosjekt AS, Arne Holen, Seiersten sentrum 2 A, 1443 DRØBAK

Kopi:

Håvard Myhrer, Helgestadveien 95, 1435 ÅS

Morten Lilleheier, Hogstvetveien 180, 1435 ÅS

Torstein Bjørge, Hogstvetveien 150, 1435 ÅS

Olaf Lilleheier, Hogstvetveien 182, 1435 ÅS

Alf Kristian Lilleheier, Hogstvetveien 220, 1435 ÅS