



Vår ref.: BYGG-21/00019-3
Dato: 27.01.2021

Referat fra møte om tiltak på enebolig i Gamle Mossevei 55

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 246 / 16 / 0 / 0
Byggested: Gamle Mossevei 55
Tema for møtet: Gjennomgang av bestemmelser som gjelder for eiendommen
Dato for møte: 26.01.2021

Tiltakshaver: NORSK VETERANVOGN KLUBB
Tilstede på møte: Thomas Falkenberg (Norsk veteranvogn klubb) Hanne Marthe Lauritsen (Byggesak)

Beskrivelse av tiltaket

- Deling av eiendommen Gamle Mossevei 55, slik at eneboligen blir en egen eiendom.
- Påbygg på dagens enebolig.
- Bruksendring fra enebolig til forsamlingshus/klubbhus.

Disse planene gjelder for eiendommen

- kommuneplan for Nordre Follo 2019–2030, vedtatt 13.05.2019

Oppsummering av møte

Gamle Mossevei 55 er ikke regulert, men er i kommuneplan for Nordre Follo, avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsmål (LNF). Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-meter til Gjersjøen. Gjersjøen er drikkevann for innbyggere i tidligere Oppegård kommune og Ås kommune. Alle tiltak innenfor 100 meter til Gjersjøen må vurderes særskilt opp mot hensynet til drikkevannet. Det følger av kommuneplan § 20.1 at drikkevannsinteressen er overordnet alle andre interesser.

Påbygg til eksisterende bolighus

Det følger av kommuneplan § 6.2 tredje ledd bokstav a, at det er en byggegrense på 100 meter langs Gjersjøen. Det innebærer at det er forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 på eiendommen. Dette inkluderer påbygg. Oppføring av påbygg på eneboligen, er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplan § 6.2.

Kommunen oversender søknad om dispensasjon fra byggegrensen, til uttalelse hos Statsforvalteren i Oslo og Viken (tidligere fylkesmannen), fylkeskommunen i Viken og til Mattilsynet.

Nær og nyskapende

Dispensasjon fra kommuneplan § 6.2 må behandles politisk i utvalg for areal, klima og byggesak. Det er ikke kulant å få dispensasjon fra byggegrense langs Gjersjøen. En søknad om dispensasjon må begrunnes. For at dispensasjon skal kunne gis, må begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. Det betyr at hensynet bak bestemmelsen ikke må vesentlig tilsidesettes, og fordelene ved tiltaket må være klart større enn ulempene. Det er først og fremst samfunnsnyttige fordeler som skal vektlegges, og ikke personlige.

Videre følger det av kommuneplan § 19.2 bokstav c, at det er forbud mot påbygg på eksisterende bolig innenfor 100 meter til vassdrag, i LNF. Påbygg krever derfor også dispensasjon fra § 19.2.

Den eksisterende boligen på eiendommen ligger nærmere nabogrensen mot nord, enn 4 meter. Det medfører at et påbygg er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense, eventuelt må det innhentes samtykke fra eier av naboeiendommen, jf. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Eiendommen er underlagt hensynssone H570_1 – bevaringsverdig bebyggelse. Det følger av kommuneplan § 24.3 første ledd bokstav a, at bestemmelsene i kommuneplan § 17.3 gjelder for eiendommen. Nye tiltak på eiendommen skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen, jf. § 17.3 bokstav b. Videre tillates ikke påbygg som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, jf. § 17.3 bokstav c.

Hvis størrelsen på påbygget medfører at tiltaket anses som en hovedombygging, kan det være krav om at den eksisterende delen av boligen også må oppfylle gjeldende tekniske krav. Dette vil typisk være tilfellet hvis størrelsen på boligen dobles.

Deling av eiendom

Deling av eiendom er også omfattet av byggeforbudet i kommuneplan § 6.2 tredje ledd bokstav a, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Deling er dermed også avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

Når det gjelder fradeling i LNF, så må dette, i tillegg til å behandles etter plan- og bygningsloven, også behandles etter jordloven. Jordloven ligger hos Landbrukskontoret. Når vi mottar søknad om fradeling, vil vi derfor sende saken over til Landbrukskontoret.

For at en eiendom skal kunne deles, må det vises at eiendommen er sikret atkomst, vann og avløp, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2, 27-4. Gamle Mossevei er en fylkesvei, og det er Statens vegvesen som gir avkjøringstillatelse.

Gamle Mossevei 55 er underlagt hensynssone H310 – Mulighet for kvikkleire. Søknad om fradeling medfører derfor krav om geoteknisk undersøkelse.

Bruksendring fra bolig til forsamlingslokale/klubbhus

Også bruksendring er omfattet av byggeforbudet i kommuneplan § 6.2 tredje ledd bokstav a, og krever dispensasjon fra bestemmelsen.

Bruksendring fra bolighus til forsamlingslokale er i strid med arealformålet LNF, og vil derfor også være avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

Avhengig av tilstanden på dagens bygg, kan bruksendring medføre krav om oppgradering, slik at bygget oppfyller gjeldende tekniske krav, samt oppgradering av eksisterende vann- og avløpsløsning. Hvis det ikke er mulig å oppgradere bygget i henhold til gjeldende regler, må dere søke unntak for dette, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd. Adgangen til å gjøre unntak er svært begrenset, og alle vilkårene i § 31-2 fjerde ledd, må være oppfylt.

Regulering av eiendom

Gamle Mossevei er ikke regulert, men er avsatt til LNF-formål. Eiendommen er i dag først og fremst en næringsseiendom, med et bolighus. Det medfører at ethvert tiltak på eiendommen er avhengig av dispensasjon. Før eiendommen utvikles videre, bør det vurderes å regulere eiendommen.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Hanne Marthe Lauritsen
Juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.