

Tom Hoffmann  
Stasjonsveien 25  
1550 Hølen

28. februar 2019

Vestby kommune  
Postboks 144  
1541 Vestby

Såner 28.02.2019

## Klage på vedtak om fradeling – Deres referanse 19/00078-3

Jeg klager på avslaget på fradeling fra Gnr 141 Bnr 21, Stasjonsveien 25.

Etter vurdering av reguleringsplan av fire saksbehandlere i to møter hos Vestby kommune og vurdering av mulighet for fradeling av tomt av Norsk Bygningsrådgivning, synes jeg det er noe merkelig at reguleringsplanbestemmelsene i «Ny gang- og sykkelvei – Bruer» nå er tolket annerledes enn i de første møtene.

Det hevdes i avslaget at opparbeidelse etter bestemmelsene er ment som istandsettelse eller rekonstruering i henhold til bevaringsverdig bruk.

Etter min mening er dette en tolkning som ikke står i samsvar med uttalelser som jeg har funnet at kommunen hadde under utarbeidelsen av reguleringsplanen. Beslutningen for gjeldende reguleringsplan ble gjort på bakgrunn av dette.

Eiendommen var eid av Jernbaneverket/NSB ved tidspunkt for utarbeiding av reguleringsplanen. Både Jernbaneverket og NSB frarådet å regulere Såner stasjon til bevaring. Saksbehandlingen har vi funnet under følgende:

Saksbehandler: Ida Edfeldt	Arkiv: /Q20/&01	
Arkivsaksnr.: 96/00606		
<b>Behandling</b>	<b>Utvalgssaksnr.</b>	<b>Møtedato</b>
Teknisk styre	T PL-0104/99	28.10.1999
Teknisk styre	T PL-0062/01	27.09.2001
Teknisk styre	T PL-0004/02	14.02.2002
Kommunestyret	K PL-0010/02	18.03.2002

**K-010/02**

**GANG- OG SYKKELVEI SONSVEIEN-BRUE PÅ GAMMEL  
JERNBANE;  
FORPROSJEKT OG REGULERINGSPLAN**

I dokument nr 83 på side 11 er det å lese følgende:

Dok. 83 fra NSB v/Bjørkto - NSB har vedtatt bevaring av 400 utvalgte bygg og anlegg etter nøye gjennomgåtte kriterier. Såner stasjon er ikke blant dem, og frarådes derfor regulert til bevaring. NSB ønsker etterhvert å selge eiendommen. Slik bestemmelsene er utformet legger de for sterke restriksjoner på utviklingen av eiendommen. Ny bruk som servering, verksted e.l. krever ofte tilbygg eller nybygg, og det er ikke mulig innenfor området. Bevaringsformålet kan virke mot sin hensikt fordi det ikke gis armslag nok til revitalisering. NSB anbefaler at stasjonsanlegget reguleres til byggeområde for bolig/ næring (evt. bevertning/ salg/ verksted).

NSB hadde god erfaring i å kunne omsette gamle stasjoner som krevde store vedlikeholdskostnader selv uten restriktive reguleringsbestemmelser. Lite armslag til revitalisering hevder NSB kan virke mot sin hensikt. Det er å anta at NSB bygger dette utsagnet på erfaring med at bevarte/fredete bygninger blir stående og forfalle, fordi ingen ser seg tjent med å koste restaureringen. Når stasjonen likevel ble bestemt regulert til bevaring uten at NSB, så vidt jeg har funnet ut, valgte å klage på beslutningen, skyldes det antagelig det svaret Vestby kommune ga (samme dokument):

*Det er fullt mulig å åpne for at det kan komme nybygg på Såner stasjon selv om området er regulert til bevaring, jfr. f.eks. verneområder innenfor Son. Det som er viktig er at slike nye bygg innordnes og tilpasses det eksisterende miljø. Foreslår at bevaringsformålet på Såner stasjon beholdes, men at bestemmelsene endres slik at det gis rom for nybygg.*

Det gjengitte svaret består av tre setninger, og det må være lov å anta at dette er en tolkning som har vært retningsgivende for forståelsen av bestemmelsen.

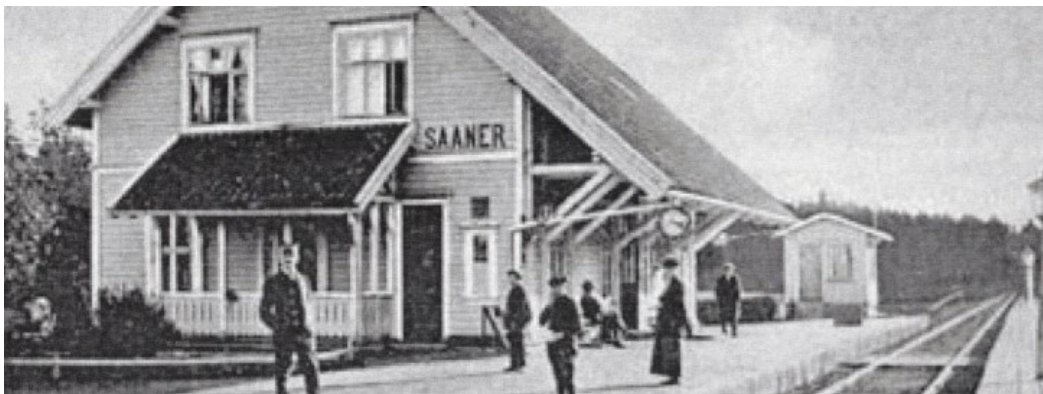
**Det er fullt mulig å åpne for at det kan komme nybygg på Såner stasjon selv om området er regulert til bevaring, jfr. f. eks. verneområder innenfor Son**

I første setning svarer Vestby kommune at det kan komme nybygg på Såner stasjon selv om området er regulert til bevaring. Det vises også til verneområder innenfor Son, og dette vil jeg tro Vestby kommune har kjennskap til. Det må antas at denne henvisningen er relevant, og det må være mulig å etablere nybygg på Såner stasjon på linje med det som er gjort i Son. Om referansen ikke er relevant, så er det en egen sak. Om referansen i ettertid ikke skulle gjelde, må jeg nesten be om å få en begrunnelse for det. Slik det imidlertid fremstår i denne kommentaren, så er det ingen grunn til å tro at nybygg skulle være utesluttet.

**Det som er viktig er at slike nye bygg innordnes og tilpasses det eksisterende miljø.**

I denne setningen fra Vestby kommune til NSB står det at det var viktig at nye bygg innordnes og tilpasses eksisterende miljø. Tomten for Såner stasjon er lang og smal. Etter vår oppfatning er stasjonsområdebegrepet knyttet til den nordlige delen av eiendommen, der de bevaringsverdige stasjonsbygget og godshuset ligger. Jeg kan ikke finne at den sørlige delen av tomten har vært forbundet med stasjonsområdet i noen av de kildene jeg har søkt.

På bildet under som viser stasjonsbyggingen omtrent år 1900 er det tydelig at perrongen og stasjonsområdet avsluttes rett sør for stasjonsbygget. Bortenfor kan man se et lite hus, som sannsynligvis var et pivet (toalett), og kan således hevdes å være en del av stasjonsområdet i tiden før det ble wc inne i bygget, men det er likevel langt fra der de nye tomtene ønskes fraskilt.



Neste bilde er fra noen år seinere. Det viser at perongen strekker seg nordover forbi godshuset. På sørsiden er det lite som tilsier at dette er en del av stasjonsområdet.



Når vi overtok stasjonen og startet restaureringsarbeidet i 2003 var hele området sør for stasjonsbygget gjengrodd med busker og trær. Det syntes for meg som om det hadde ligget brakk i mange år før nedleggelsen av stasjonen. Jeg har ikke bilder av dette, men en faksimile fra Østlandets Blad gir et inntrykk av hvorledes det så ut.



På et tidspunkt er kantsteinene lang skinnegangen forlenget sørover. Det er likevel ikke grunn til å tro at det har hatt til hensikt å forlenge stasjonsområdet sørover. Det er mer sannsynlig at kantsteinene er satt opp for å beskytte skinnegangen. I motsetning til kantsteinene nordover fra stasjonsbygget, var det ikke fast dekke av grus eller planker her. Det er derfor lite sannsynlig at denne delen er brukt for trafikk på og av togene. Den siste kantsteinen mot sør ligger omtrent på høyde med der den nye bebyggelse er planlagt. Jeg er derfor trygg på at de nye byggene ikke vil forstyrre det som kan oppfattes som stasjonsområdet, fordi de ikke kommer inn i det området som det er naturlig å oppfatte som stasjonsområdet. Det vises for øvrig til den positive uttalelsen fra Akershus fylkeskommune om innordning og tilpasning av foreslåtte bygg. Videre er byggene som det ønskes oppsatt av tradisjonell utforming (tømmer), lave og plassert lengst mulig bort fra de bevarte byggene. Minste avstand fra bevart bygg til planlagt nybygg på sørsiden vil bli omtrent den samme som avstanden mellom bevart bygg og eksisterende bebyggelse på nordsiden.

**Foreslår at bevaringsformålet for Såner stasjon beholdes, men at bestemmelsene endres slik at det gis rom for nybygg.**

I den siste setningen foreslås det at bevaringsformålet beholdes, men at bestemmelsene endres slik at det gis rom for nybygg. Jeg kan ikke finne at dette er tatt hensyn til i bestemmelsene selv om det ble svart til NSB at man skulle foreslå endring, men det er å anta at det er forsikringen om mulig nybygg som gjør at NSB aksepterer bevaringsformålet. Jeg kan ikke finne noe dokumenter som viser at den foreslåtte endringen er behandlet. Det jeg vet er at NSB la dette til grunn ved salg av eiendommen, og var grunnleggende for vår beslutning om å kjøpe eiendommen. Jeg synes også det tydelig kommer frem av dokumentet at intensjonen med bevaringen ikke var å utelukke nybygg, men at nye bygg måtte innordnes og tilpasses det eksisterende miljø.

Avslutningsvis

Fire saksbehandlere hos Vestby kommune, saksbehandlere ved Norsk Bygningsrådgivning og vi selv har forstått bestemmelsene slik at det kan gi rom for nybygg. Det gir grunn til å tro at beslutningstagerne for bestemmelsene trolig også har hatt samme oppfatning, særlig i lys av det som vi har vist til i saksdokumentene. Tomten med Såner stasjon er lang og smal, og den delen som det nå søkes om fradeling for har liten tilknytning til det som oppfattes som stasjonsområde. Det ligger allerede et ikke bevart hus i denne delen, og det er ingen andre tegn som f.eks. kantstein som gir inntrykk av at dette er en del av stasjonen. Området har i lang tid vært gjengrodd. Ved å opparbeide det sørlige området med varsom bebyggelse tilknyttet eksisterende ikke bevarte bygg, mener vi hele området vil gi et bedre totalt uttrykk. Vi har lagt ned mye arbeid og entusiasme i å restaurere Såner stasjon. Mange uttrykker glede når de passerer på gang og sykkelveien. Det har resultert i positive omtaler i Aftenposten og Moss avis. Jeg har derfor ikke noe ønske om å ødelegge dette vi har brukt så mye energi på å sette i stand. Jeg ber derfor om at vedtaket om avslag endres.

Tom Hoffmann