



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 19/00078-3	<b>Saksbehandler</b> Daniel Jørgensen	<b>Dato</b> 24.02.2019
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

## Vedtak om fradeling - Avslag - Gnr 141 Bnr 21 - Stasjonsveien 25 - Fradeling av tomt

Det gis ikke tillatelse til at det på gnr 141 bnr 21, fradeles parsell til boligformål iht. plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m, som omsøkt. Avslaget gis med hjemmel i § 5 i reguleringsplan.

---

### Søknaden

#### Faktaopplysninger:

Planstatus: Reguleringsplan for «Ny gang- og sykkelvei – Bruer» ikraftsatt 18.03.2002, med senere endringer sist den 03.08.2009, og kommuneplan vedtatt 20.04.15.

Utnyttelse: Ikke fastsatt

Eksist. Bebyggelse: To SEFRAK-registrerte bygninger. Gamle Såner stasjon og tilhørende lagerbygg med bygningstype enebolig og «annen lagerbygning».

Omsøkt: Fradeling av tomt til bruk boligformål.

Det er søkt om fradeling av to parseller på ca. 1164,3 m<sup>2</sup> og 560,8 m<sup>2</sup> fra gnr 141 bnr 21. Restarealet blir ca. 4002,2 m<sup>2</sup>

Søknaden ble mottatt 09.01.2019.

Delingen er rekvirert av Tom Kristian Hoffmann.

## **Plangrunnlag**

Eiendommen ligger i et område med formål annet kombinert formål og som bevaringsområde i gjeldende reguleringsplan.

## **Vurdering**

Tiltaket er vurdert i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

Etter diskusjon med kommunens planavdeling rundt tolkningen av reguleringsplanbestemmelsene i «*Ny gang- og sykkelvei - Bruer*» er kommunen kommet til at bevaringsområde etter reguleringsplanbestemmelse § 5 ikke åpner for videre utbygging.

Spesialområde bevaring (SBB) består av bygninger og anlegg som på grunn av historisk antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares jf. 5.1 spesialområder bevaring.

Reguleringsformålet på området er kombinert formål for bolig, bevertning, utsalg og verksted.

*Av planbestemmelsene kommer det frem at «Når det gjelder utsalg og verksted skal dette være innenfor begrepet kunst og håndverk. Bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Bevaringsverdig bebyggelse kan istandsettes under forutsetting av at målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres».*

*Videre påpekes det at «Ved opparbeidelse av stasjonsområdet skal elementer som er karakteristisk for en tradisjonell jernbanestasjon søkes bevart, eventuelt rekonstrueres. Planer og tiltak innenfor bevaringsområdet skal oversendes de antikvariske myndigheter ved fylkeskultursjefen til uttalelse».*

Intensjonen bak bestemmelsen er å bevare bygninger og anlegg med historisk eller annen kulturell verdi. Opparbeidelse etter bestemmelsen er ment som istandsettelse eller rekonstruering i henhold til bevaringsverdig bruk.

Det å trekke inn bestemmelser under § 2 byggeområder, blir feil. Det at bygging av enebolig med sekundærleilighet på 70 m<sup>2</sup> og en BYA på 30 % har blitt diskutert i sammenheng med forhåndskonferansene, er gjort på feil grunnlag. § 2 i bestemmelsene gjelder bare arealer utenfor bevaringsområdet som er regulert til boligområde. Reguleringsplanbestemmelse § 2 gjelder ikke for omsøkt areal, *Såner stasjon*.

Utgangspunkt for utnyttelse av Gnr 141 Bnr 21 kommer frem av reguleringsplanbestemmelse § 5 om *spesialområder*. Hensynet bak bestemmelsen er bevaring av stasjonsområde og anlegg og utvidet bruk vil være mot planens intensjon.

**Naturmangfold**

Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er ikke funnet forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

**Nabomerknader**

Det foreligger ikke merknader på fradelingen.

**Dispensasjoner**

Det er ikke søkt dispensasjon fra gjeldene plan.

**Konklusjon**

Kommunen er kommet til at søknad om deling av gnr 141 bnr 21 avslås da omsøkt areal ligger innenfor bevaringsområdet og formålet med omsøkt deling er i strid med formålet satt i reguleringsplan.

**Gebyr**

På grunn av forfalt frist sendes det ikke ut gebyr for denne saksbehandling.

**Klagerett**

Se orientering om klageadgang under.

Med hilsen

Vida Kvilhaugsvik  
Geodatasjef

Daniel Jørgensen  
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottaker:  
Norsk  
Bygningsrådgivning  
AS  
Tom Kristian  
Hoffmann

Teiefjellet 10      2022 GJERDRUM  
Stasjonsveien 25      1550 HØLEN

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:  
Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan bygg geodata og begrunnes. Avgjørelsen om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for avdelingen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.