

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Moer sykehjem,
1.etg, møterom 1 - 3

17.12.2009 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

REFERATSAKER

Utv.sak nr. 106/09 05/1181
R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREIVOLL

Utv.sak nr. 107/09 09/2680
R-200/1M - MINDRE ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR
BREKKEVEIEN 21 OG 23

Utv.sak nr. 108/09 09/458
R-189/3M - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GRANHEIM
I NORDBY - PARKERING

Utv.sak nr. 109/09 09/2407
GNR 55 BNR 446 - KVARTSVEIEN 50 - GARASJE

Utv.sak nr. 110/09 09/3241
TILTAK FOR SPREDT AVLØP 2010 - 2015

Utv.sak nr. 111/09 09/2033
GNR 75 BNR 6 - KROERVEIEN 115 - KLAGE PÅ VEDTAK OM AT FRIST
FOR TILKOBLING TIL KOMMUNALT AVLØPSNETT, OPPRETTHOLDES

Utv.sak nr. 112/09 09/2782 Unntatt offentlighet, jf. offl. § 13/fvl. § 13
GNR 111 BNR 269 - KJÆRNESLIA 13 - NYBYGG - ENEBOLIG

Ås, 08.12.2009 Håvard Steinsholt Leder	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 10 eller e-post: jeanette.karlsen@as.kommune.no (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid). Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
--	---

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

REFERATSAKER

Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen:

- Fylkesmannen har i brev av 29.10.2009 gitt eierne medhold i klage på kommunens avslag på å godkjenne sjøbod/verksted som erstatning for gammel bygning på gnr 111/195 på Nebba. Saken sendes tilbake til ny behandling.
- Fylkesmannen har i brev av 30.10.2009 har gitt naboene medhold i klage på kommunens vedtak om å godkjenne fradeling av tomt fra gnr 73/6, Holstadveien 21. Fylkesmannen anser ikke adkomsten som tilstrekkelig sikret. Saken sendes tilbake til ny behandling.
- Fylkesmannen har i brev av 30.11.2009 gitt naboen medhold i klage på kommunens godkjenning av garasjer på gnr 108 bnr 77 – Tofaret 8-10. Saken sendes tilbake til ny behandling.

Se separat trykte vedlegg.

Utv.sak nr 106/09**R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREIVOLL**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-233	Saknr.: 05/1181
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	117/08	11.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/09	12.02.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	106/09	17.12.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.12.2009:

Alternativ 1: I medhold av plan- og bygningsloven av 1985, § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, sist revidert 04.12.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009.

Alternativ 2: I medhold av plan- og bygningsloven av 1985, § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, sist revidert av HTM i møte 12.02.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008, sist revidert av HTM i møte 12.02.2009.

Ås, 07.12.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 12.02.2009:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende endringsforslag til reguleringsbestemmelsene:

1.0 Bygeområde

1. "Område for offentlig formål" endres til "område for allmennyttige formål"

2.0 c.

1. Siste setning utgår og erstattes med: "Dersom låven rives og gjenoppbygges tillates den utvidet til maksimal bredde 21 meter. Mønehøyden tillates øket noe for å kompensere takvinkelen. Det tillates at låvens venstre vegg forskyves østover, slik at den vestre veggen i nord/sør retning flukter med stabburets vestre vegg. Låven tillates flyttet 5 meter nordover. Det tillates at det bygges kjeller under låven."

3.0 Offentlig trafikkområde

1. Annen setning utgår og erstattes med: "De eksisterende parkeringsplasser P1, P2 og P3 følger pr. i dag naturgitte terrengmessige grenser. Mindre utvidelser

tillates dersom disse kan gjennomføres uten større inngrep i terrenget. P4 opparbeides som vist på reguleringsplanen.”

2. Fjerde setning (sykkelparkering) utgår.
3. Ny siste setning tilføyes: ”Det skal etableres søppelkasser minst på hver parkeringsplass.”

4.0 Friområde

1. Friområdet utvides til å omfatte området F, Sn220, Sn219, Sn218 og Sn216.
2. Skøtselsplanen for Friområder utvides til å inkludere ”de gamle eiketærne” og ”Dronningstarren”.
3. Turveiene skiltes som gang- og sykkelveier. Motorisert ferdsel på turveier i Friområdet tillates kun etter spesiell tillatelse – utstedt av kommunen.
4. I siste avsnitt innføres etter andre setning: ”Det skal etableres en bedret adkomst fra parkering P1 til gresslettene.”
5. Ny siste setning tilføyes: ”Etablering og reetablering av turveier, samt andre byggearbeider, skal politisk behandles.”

6.0 Spesialområde - friluftsområde

1. Friluftsområdet utvides til å omfatte området Sf og Sn222.

Votering:

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 1.0 pkt. 1 ble tiltrådt 6-3 (SV, Sp, KrF)

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 2.0 pkt. 1 ble tiltrådt 6-3 (SV, Sp, KrF)

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 3.0 pkt. 1 ble enstemmig tiltrådt

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 3.0 pkt. 2 ble tiltrådt 5-4 (SV, Sp, V, KrF)

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 3.0 pkt. 3 ble tiltrådt 5-4 (SV, Sp, V, KrF)

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 4.0 pkt. 1 ble tiltrådt 8-1 (V)

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 4.0 pkt. 2 ble enstemmig tiltrådt

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 4.0 pkt. 3 ble tiltrådt 7-2 (SV, Sp)

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 4.0 pkt. 4 ble enstemmig tiltrådt

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 4.0 pkt. 5 ble enstemmig tiltrådt

FrP's endringsforslag i reg. bestemmelsene 6.0 pkt. 1 ble tiltrådt 5-4 (SV, Sp, V, KrF)

Innstillingen for øvrig ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 12.02.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009.

Reguleringsbestemmelsene gis følgende endringer:

1.0 Byggeområde

- ”Område for offentlig formål” endres til ”område for allmennyttige formål”

2.0 c.

- Siste setning utgår og erstattes med: ”Dersom låven rives og gjenoppbygges tillates den utvidet til maksimal bredde 21 meter. Mønehøyden tillates øket noe for å kompensere takvinkelen. Det tillates at låvens venstre vegg forskyves østover, slik at den vestre vegg i nord/sør retning flukter med stabburets vestre vegg. Låven tillates flyttet 5 meter nordover. Det tillates at det bygges kjeller under låven.”

3.0 Offentlig trafikkområde

- Annen setning utgår og erstattes med: "De eksisterende parkeringsplasser P1, P2 og P3 følger pr. i dag naturgitte terrengmessige grenser. Mindre utvidelser tillates dersom disse kan gjennomføres uten større inngrep i terrenget. P4 opparbeides som vist på reguleringsplanen."
- Fjerde setning (sykkelparkering) utgår.
- Ny siste setning tilføyes: "Det skal etableres søppelkasser minst på hver parkeringsplass."

4.0 Friområde

- Friområdet utvides til å omfatte området F, Sn220, Sn219, Sn218 og Sn216.
- Skøtelsesplanen for Friområder utvides til å inkludere "de gamle eiketærne" og "Dronningstarren".
- Turveiene skiltes som gang- og sykkelveier. Motorisert ferdsel på turveier i Friområdet tillates kun etter spesiell tillatelse – utstedt av kommunen.
- I siste avsnitt innføres etter andre setning: "Det skal etableres en bedret adkomst fra parkering P1 til gresslettene."
- Ny siste setning tilføyes: "Etablering og reetablering av turveier, samt andre byggearbeider, skal politisk behandles."

6.0 Spesialområde - friluftsområde

- Friluftsområdet utvides til å omfatte området Sf og Sn222.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Ann-Karin Sneis (Sp) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Votering: Sp's utsettelsesforslag ble tiltrådt 7-2 (1A, 1H)

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Saken utsettes.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 13.03.2008:

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 13.03.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	18.05.2005
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	13.03.2008
Offentlig ettersyn:	17.04.-23.05.2008
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	11.12.2008
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	12.02.2009
Det faste utvalg for plansaker 4. gang:	17.12.2009
Kommunestyret:	

Vedlegg som følger saken: (trykt separat)

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart, datert 25.02.2008, sist revidert 04.12.2009 (forminsket)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009
4. Breivolls historie
5. Kart over miljøregistreringer og beskrivelse av biologisk mangfold
6. Forslag til intensjonsavtale fra Den Kristelige Menighet
7. Innspill fra Den Kristelige Menighet, inkludert illustrasjoner og forslag til ny leiekontrakt, datert 14.10.2008
8. Utskrift av møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 18.12.2008
9. E-post fra Håvard Steinsholt, datert 12.12.2008
10. E-post fra Kjetil Barfelt, datert 13.12.2008
11. Innspill fra Den Kristelige Menighet, inkludert plan og illustrasjon av ny låve, innkommet 09.01.2009
12. Kart som viser plassering av tidligere gårdsdam
13. Illustrasjoner – dimensjon på låvebygning
14. Utskrift av møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 27.02.2009
15. Reguleringsplankart (alternativ 2), vedtatt/datert 12.02.2009 (forminsket)
16. Reguleringsbestemmelser (alternativ 2), vedtatt/datert 12.02.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:2000, datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009
Reguleringsplankart i målestokk 1:2000, vedtatt/datert 12.02.2009
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

- ortofoto av planområdet (fra 2008) -

Fakta i saken:

Breivoll friområde ligger på østsiden av Bunnefjorden og grenser inn til Strandenga fritidsbebyggelse i nord og til Nettet båthavn i sør. Planområdet består av gnr 113 bnr 2 og 30 og deler av gnr 111 bnr 1 er totalt på ca 390 dekar landareal og 156 dekar sjøareal. Området eies i sin helhet av Ås kommune, med unntak av området lengst nord, som er en del av gnr 111 bnr 1, på vel 17 dekar og eies av Arne Jørgen Kjærnes. Området er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og kommunens eiendom er i tillegg avgrenset som statlig sikret friluftsområde langs Bunnefjorden. Hele planområdet ligger innenfor området som omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden.

Breivoll er et kystområde som er typisk for regionen, men sjelden i Ås kommune. Ås kommune har kun 6 kilometer strandlinje til Bunnefjorden, og Breivoll friområde utgjør ca en fjerdedel av denne. Tilgjengeligheten til fjorden er god, og området er derfor svært verdifullt for innbyggerne i Ås. Det er opparbeidet en sti nordover fra Breivoll gård via gnr 111 bnr 1, Vestre Kjærnes til Strandengveien. For biologisk mangfold er det også et viktig område.

Deler av eiendommen leies i dag ut til Den Kristelige Menighet i henhold til avtale av 13.05.1998. Leiekontrakten utløper i 2013 med rett til forlengelse. I leieperioden har

Den Kristelige Menighet forpliktet seg til å foreta investeringer/påkostninger for ca 10 millioner kroner. Videre er det i avtalen bestemmelser om at det ikke skal skje noen fortrengsel av allmennhetens bruk av strandlinjen og øvrige deler av leiearealet utenfor tunområdet.

Den Kristelige Menighet har allerede investert de 10 millioner som er fastsatt i leiekontrakten. Menigheten mener det er behov for ytterligere investeringer og har bl.a. på denne bakgrunn bedt om å få kjøpe eiendommen. Menigheten har en økende aktivitet i området.

Bebyggelse:

Det er seks bygninger på eiendommen. Hovedbygningen, stabburet og låven er SEFRAK-registrert. De seks bygningene ligger samlet på tunet. Leietakerne har oppført en stor, midlertidig plashall som ligger nordøst for tunet og to bryggeanlegg for småbåter. I tillegg er det to toaletter i tilknytning til badestrendene på området.

Aktiviteter:

Området blir brukt til St. Hans-feiring, skoleavslutninger med overnatting, bading, turgåing m.m. I sommerhalvåret drives det kioskdirift (Nordby musikkorps). Det er opparbeidet en fotballbane og en ridebane.

Historie:

På 1300-tallet ble innmarka til en gård som ble lagt øde av og til, kalt for voll eller vollen. På samme måte minner navnet Breivoll oss om en ødegård. Den har ligget ut mot fjorden fra og med Nettet i sør til Strandenga i nord, og mot øst har grensen rimeligvis fulgt bekken øst for Søndre Fåle og en annen bekk vest for Strandenga. Denne breie vollen gir oss kanskje også forklaringen på navnet.

Breivoll er blitt kjøpt og solgt flere ganger og slått sammen og delt flere ganger. I 1953 ble gården solgt til Oscar Nørbech Alfson. Han døde i 1966, og samme år solgte Aase Nørbech Alfson (eller Hansen?) gården til Ås kommune, som friareal. Breivoll er derfor (fra ca 1970) opphørt å være regulær gård. Det ble opprettet en leirskole "Barnas Gård" under ledelse av lærer Terje Vigerust. Tanken var at barn, spesielt barn som var oppvokst i byen, skulle lære gårdsstell å kjenne og få kontakt med husdyr. (Kilde: Ås bygdebok, gårdshistorie II av Trygve Vik).

Siden 1998 har Den Kristelige Menighet disponert Breivoll gård. Les mer utfyllende om Breivolls historie i vedlegg 4.

Biologisk mangfold:

Sommeren/høsten 2005 ble det gjennomført miljøregistreringer i planområdet. Ved kartlegging av biologiske verdier i området er følgende kriterier blitt brukt: Forekomst av liggende og stående død ved, rike vegetasjonstyper, eldre løvsuksesjoner, rikbarkstrær, gamle trær, hule trær, bekkekløfter, ravinedaler og bergvegger. Funn av en eller flere av disse livsmiljøene over en satt verdi har ført til at områder har blitt avgrenset. I enkelte biotoper er det inkludert en buffersone for å bevare kvalitetene i biotopen.

Det er et rikt fugleliv på Breivoll. Kattugle, grønnspekk, svartspekk, flaggspekk, låvesvale, taksvale, vintererle, duetrost, løvmeis, ravn, stillits, grankorsnebb og

skogdue har yngleområde på Breivoll. Skogdue har rødlistestatus og er kategorisert som sårbar. Det er registrert flere sjeldne og rødlistede sommerfugler. Lokaliteten er blant de viktigste i Ås med hensyn til naturinteresser. (Kilde: NIJOS-rapport 05/2000 og Siste Sjanse 2004) Se kart over miljøregistreringer i vedlegg 5 med mer detaljert/utfyllende beskrivelse av Breivolls biologiske mangfold.

Beskrivelse av planforslaget:

Det er viktig å sikre området for allmennheten, uavhengig av hvilke avtaler man eventuelt har for utleie av boligmassen. I tillegg er det viktig å sikre naturkvalitetene i området.

Det foreslås at tunet reguleres til område for offentlig formål, med bevertning og overnatting som underformål. Eiendommen er offentlig eid (og etter at leieavtalen med Den Kristelige Menighet opphører i 2013, må det offentlige kunne bruke bygningene til mer utadrettet virksomhet til befolkningen i Ås). Det foreslås at låven, som er helt felleferdig pga manglende vedlikehold, rives og bygges opp i omtrent samme størrelse. Restaurering vurderes som uaktuelt pga det store forfallet. Byggegrensene er snevre, og det legges ikke opp til særlig større utnyttelse enn det som er i dag. Tunområdet kan vurderes regulert til spesialområde/bevaring.

I dag er det stort sett arealet sør for gårdstunet som brukes av allmennheten. Det nordligste arealet har en privat karakter. For å tilrettelegge for allmennhetens bruk av hele arealet foreslås det en stor parkeringsplass mellom ridebanen og tunet på østsiden av veien. Det reguleres bilvei med snuplass helt fram til tunet.

Området langs Bunnefjorden reguleres til friområde med turvei, lekeplass, idrettsanlegg (fotballbane og ridebane) og badeområde. Området lengst øst i planområdet, som stort sett består av tettvokst skog, reguleres til spesialområde/friluftsområde. Det er registrert en del fornminner i området, og det er satt av foreløpige avgrensninger av disse. Områdene som er avgrenset, er regulert til spesialområde for bevaring/kulturminne. Hele området skal imidlertid registreres og nøyaktig avgrensning vil derfor komme senere. Det foreslås et nytt toalett i tilknytning til badestranden nordvest for tunet. Turveiene utbedres som vist på reguleringskartet og det vil sikre tilgang til hele planområdet fra sør til nord. Turveien videreføres nordover til Strandengveien. Det skal også være mulig å gå gjennom tunet.

Skjøtselsplan:

I reguleringsbestemmelsene forutsettes det at det skal utarbeides skjøtselsplan for området. Denne vil angi hvilke tiltak som er tillatt som ledd i en utvikling av området. Fysiske tiltak og inngrep som for eksempel hogst, graving, etablering av turstier og lignende, som ikke inngår i en slik plan, vil ikke være tillatt.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen:

Oslofjordregionen utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Det er av nasjonal betydning at regionen kan utvikles som landets næringsmessige tyngdepunkt innenfor rammen av en bærekraftig utvikling (Stortingsmelding nr 46, 1988-89, Miljø og utvikling).

Det er også en sentral politisk målsetting å øke muligheter for friluftsliv i dagsutfarts- og ferieområder. Strand- og skjærgårdsområder er prioritert for ulike formål. Ubebygde strandområder som ligger til rette for bading og friluftsliv, er spesielt prioritert. Særlig i Oslofjorden er slike områder en så knapp ressurs at omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål som regel ikke bør skje (Stortingsmelding nr 40, 1986-87, Om friluftsliv).

Siktemålet med retningslinjene er å presisere de politiske mål som må tas med i avveiningen mellom utbygging og verne- og rekreasjonsverdier etter plan- og bygningsloven.

I Akershus fylke er Ås kommune, i likhet med Asker, Bærum, Oppegård, Nesodden, Frogn og Vestby kommuner, berørt av rikspolitiske retningslinjer.

- **Hovedmål:** Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i framtiden.

- **Delmål:**

1. Naturgrunnlag. Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Herunder er det et siktemål å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av spiselige organismer uten helsesisiko.

2. Kulturminner. Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

3. Rekreasjon. Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

4. Arealbruksmønster. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

Oslofjorden står altså i en særstilling blant landets fjordområder. Med kort avstand til en stor befolkning, gunstig klima og en attraktiv kystsone med store natur- og kulturverdier er den det mest benyttede rekreasjonsområde i landet. Beliggenheten ut mot Skagerrak gjør den til del av et felles fritidshav med stor turistmessig betydning. Fjorden gir dessuten grunnlag for et rikt fiske og viktige havner.

Strandsonen er generelt den mest konfliktfylte og sårbare områdekategorien innenfor retningslinjenes virkeområde. Allmenne interesser som fri ferdsel og landskapshensyn må veie tungt her.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utviklingen av arealbruken i kystsonen. Retningslinjene må tilpasses ut fra lokale forhold, men det er vesentlig med en konsekvent holdning til utbyggingsmønster og til skjerming av åpne områder og strandsone.

Retningslinjene vil i mange kommuner innebære at planenes detaljeringsgrad og innhold må synliggjøre målene på en klarere måte. Det er viktig at intensjonene i overordnede planer ikke brytes. (Kilde: Rundskriv fra Miljøverndepartementet T-4/93)

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 18.05.2005. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional avdeling (30.06.2005) kjenner til et stort antall *automatisk fredete kulturminner* innenfor planområdet. I den søndre delen er det bl.a. registrert mer enn 10 steinalderboplasser. I tillegg er det registrert rydningsrøyer og mulige dyrkningsterrasser rett i sørkant av planområdet. Alle funnene innenfor planområdet må måles inn i forbindelse med reguleringen. De topografiske forhold tilsier at også øvrige deler av planområdet har potensial for fornminner. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Registreringen anslås til ca 5 ukeverk. Når det gjelder *nyere tids kulturminner*, har fylkesrådmannen ingen merknader. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesdelplan/delplaner.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (09.06.2005) er tilfreds med at det settes i gang reguleringsarbeid for Breivoll, med formål som samsvarer med brev fra Direktoratet for naturforvaltning av 28.06.2004. Fylkesmannen ser fram til et godt samarbeid i det videre arbeidet med denne saken.
3. Statens vegvesen (25.05.2005) har ingen merknader til varselet om regulering.
4. Hafslund Nett AS (30.06.2005) har netstasjon og høy- og lavspenningsanlegg innenfor det regulerte området. De har også en 50 kV regionallinje gjennom området like nord for Breivoll, som det må tas hensyn til i reguleringsarbeidet.
5. Ås eldreråd (15.06.2005) peker på viktigheten av å sikre eldre både tilgang og bruk av områdene på Breivoll.
6. Oslofjordens friluftsråd (15.06.2005) betrakter Breivoll som et svært viktig regionalt friområde. Rådet er derfor positiv til at allmennhetens og friluftinteressene i området skal søkes ivaretatt gjennom en reguleringsplan. De er opptatt av at leieboere ikke må privatisere området og fortrenge allmennhetens bruk av strandlinjen og øvrige deler av arealet utenfor tunet. Et eventuelt salg av deler av Breivoll kan medføre permanent eller langvarig omdisponering av området. Oslofjordens friluftsråd vil primært fraråde salg av Breivoll gård. Ved et eventuelt salg, anbefaler de subsidiært at flere interesser

må gis anledning til å by på eiendommen. Det må også tas hensyn til hva eventuelle kjøpere ønsker å benytte eiendommen til.

7. Naturvernforbundet i Ås (01.06.2005) uttaler at området er et svært viktig friluftsområde og et meget viktig område for biologisk mangfold. Forbundet er derfor positiv til at kommunen ønsker å sikre allmennhetens interesser i området. Det er også viktig å ta vare på de biologiske kvalitetene som finnes der. Ås kommune har en meget kort kystlinje og det er derfor viktig at hele dette området utnyttes/reguleres på en måte som kommer hele befolkningen til gode. I tillegg til å sikre allmennheten tilgjengelighet og ferdsel i dette området må Ås kommune sørge for at bruken av Breivoll gård blir sikret slik at hele befolkningen kan nyte godt av de kvalitetene som hele dette området har å by på. Naturvernforbundet vil fraråde salg av Breivoll gård og anbefaler at kommunen finner måter å utnytte gården på slik at den kommer hele befolkningen til gode.
8. Olaf R. Kjærnes (14.06.2005) er eier av gnr 111 bnr 4. Han uttaler at intensjonen med planen er god, men at grensen på hans eiendom er lite hensiktsmessig. Han foreslår at planens yttergrense enten følger jordekanten, eller grensen som er trukket opp i kommuneplanens arealdel.
9. Den Kristelige Menighet (e-post 15.06.2006). Det er innkommet et utkast til en intensjonsavtale mellom Den Kristelige Menighet i Oslo & Follo (DKM) og Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB)/Veterinærhøgskolen. DKM ønsker å kjøpe tunområdet på Breivoll og få en langsiktig leieavtale på de øvrige arealer (som tilsvarer de arealer de leier i dag). Intensjonsavtalen forutsetter at kjøp/leie realiseres. DKM ønsker at Breivoll skal bli et nasjonalt møtested for hesteinteresserte og forsknings- og undervisningsmiljøene ved UMB/Veterinærhøgskolen. På eiendommens leide areal planlegger de å bygge to ridehus med internasjonale mål (minimum 20x60 meter), to utendørs ridebaner, en feltritt bane, stallplass til minimum 50 hester og veterinærklinik som inneholder to behandlingsrom, en mønstringshall, et røntgenrom og kontorer. DKM vil dekke alle kostnader med bygging av anlegget under visse forutsetninger. Byggekostnader er beregnet til ca 25 millioner kroner. På det kjøpte arealet er det planlagt å bygge en konferansesal, som bygges som en ridearena med internasjonale mål for innendørs ridning (20x60 meter). Ved bruk av ridebanen bør det være sitteplasser i en amfiløsning til ca 800 personer. Det planlegges å bygge en permanent ridebunn på 25x60 meter og oppå dette legges et møtegulv som kan fjernes når DKM ikke bruker konferansesalen. UMB/Veterinærhøgskolen tilbys å bruke konferansesalen til forelesninger, clinic'er og seminarer hvor man kan ha hest til stede. Anlegget kan bygges delvis under bakken. DKM dekker alle kostnader med utbygging av ny konferansesal. Byggekostnadene er beregnet til ca 80 millioner kroner. Se mer utfyllende opplysninger i vedlegg 6.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Det er satt av foreløpige avgrensninger av fornminner/kulturminner på plankartet, der tidligere registreringer er tegnet inn. I tillegg er det bestilt arkeologisk registrering av planområdet, som vil bli gjennomført i løpet av sommeren /høsten 2008.

Nr. 2, 3 og 4: Bemerkningene tas til orientering.

Nr. 5: Det er tatt med en bestemmelse om at universell utforming skal vektlegges, så langt det er mulig, på både bygninger og uteareal.

Nr. 6: Reguleringsplanen med bestemmelser har som mål å ivareta allmennhetens interesser i området. Detaljerte bestemmelser for boligtonet er også nødvendig for å oppnå dette.

Nr. 7: Tilretteleggelse for rekreasjon og hensyn til biologisk mangfold er en utfordring. Å styre bruken gjennom f. eks. en skjøtelsesplan, kan være et virkemiddel for å balansere hensynet til rekreasjon og biologisk mangfold. Se ellers kommentar under punkt 6 ovenfor.

Nr. 8: Planens avgrensning er endret ved at den følger eiendomsgrensen, som er identisk med den båndlagte avgrensningen i kommuneplankartet.

Nr. 9: Slik virksomhet som DKM viser til er ikke avhengig av å ligge i strandsonen og det vurderes som uheldig å bruke et unikt strandområde til dette. Det er heller ikke noe ønske om å beslaglegge mer arealer med diverse bygg.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Breivoll friområde har kvaliteter som er svært viktige lokalt og også som en del av et større område nasjonalt. Det er viktig å sikre disse kvalitetene for allmennheten i framtiden. Gode rekreasjonsområder med tilgang til strandsonen, som er i det offentliges eie, bør det være en stor forpliktelse til å ta vare på.

Reguleringsplanforslaget med bestemmelser vurderes som et nyttig verktøy for å styre bruken av Breivoll i en ønsket retning, både med tanke på å bevare det biologiske mangfoldet og samtidig legge til rette for allmennhetens bruk av området.

Teknisk sjef anser planforslaget som tilstrekkelig bearbeidet foreløpig og anbefaler det faste utvalg for plansaker å legge det ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.04.2008 - 23.05.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

10. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (22.05.2008/30.09.2008)
 hadde ikke gjennomført arkeologiske registreringer av planområdet før offentlig ettersyn og kom derfor med en foreløpig uttalelse først. Det ble utført registrering av *automatisk fredete kulturminner* i perioden 13. mai til 11. juni 2008. Det ble registrert ni steinalderboplasser, en gravrøys, en rydningsrøys og et gjenstandsfunn. Steinalderboplassene og gravrøysen er automatisk fredete kulturminner og foreslås regulert til spesialområde bevaring. Av *nyere tids kulturminner* vises det til at Breivoll innehar betydelige kulturminneverdier. Eiendommen omfattes av RPR for Oslofjorden der det i pkt. 3.2.2 heter at "Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området." Breivoll har strandlinje til Bunnefjorden og ligger spesielt fint til på en høyde over fjorden. Gården er fra middelalderen og hovedbygningen er utformet i sveitserstil og er høyst sannsynlig oppført i slutten av 1800-tallet. Det anbefales at hele eller deler av gårdstunet, med våningshus og andre eldre bygninger, bør reguleres til bevaring, jfr. plan- og bygningslovens § 25.6. Dersom låven ikke kan reddes pga. sterkt forfall, er det viktig at en ny bygning oppføres på samme sted og med tilsvarende volum og utforming, for å opprettholde tunformen. Det anbefales at plassering og utforming av ny "låve" bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene. *Universell utforming*, dvs.

tilgjengelighet for alle må sikres i den grad det er mulig, både inne og ute. Det er et nasjonalt mål og sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner.

11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (28.05.2008) viser til at det nordligste arealet, Skorva som er privat eid, kun er vist som ordinært LNF-område i kommuneplanen. I reguleringsplanen er det foreslått regulert til friområde og denne arealbruksendringen vurderes å være i strid med kommuneplanen. Breivoll er et statlig sikret friområde/friluftsområde i strandsonen innerst i Bunnefjorden, og vurderes som et svært viktig friluftsområde, ikke bare lokalt men også i et regionalt perspektiv. I tillegg er det et viktig område for biologisk mangfold. Intensjonen med planforslaget er i tråd med de interessene miljøvernavdelingen skal ivareta. Miljøvernavdelingen er imidlertid i tvil om planen i sin utforming sikrer naturverdiene i tilstrekkelig grad. Det anbefales derfor at det foretas en differensiering av områdene, med bakgrunn i eksisterende registreringer, og i reguleringsbestemmelsene. De mest verdifulle områdene for biologisk mangfold anbefales regulert til spesialområde naturvern. Underformålene lekeplass og idrettsanlegg, under formålet friområde, bør bare brukes i nærmere spesifiserte områder. Det vises til at planforslaget også inkluderer Flatskjær, som er et viktig hekkeområde for makrellterne og hettemåke, og av den grunn er foreslått vernet etter naturvernloven gjennom Verneplan for Oslofjorden. Formålet i planforslaget er ikke i henhold til naturverninteressene og det foreslåtte vernet. Det forslås derfor at det foreslåtte verneområdet bør vises som båndlagt område for vern etter naturvernloven, eller eventuelt tas ut av planen. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til planen når det gjelder arealbruksformål og bestemmelser for områder som er registrert som svært viktige og viktige, dvs. A- og B-områder, i naturtypekartleggingen i DNs naturbase eller den senere kartlegging av biologisk mangfold i planområdet (Stiftelsen Siste sjanse 2005). Det fremmes også innsigelse til det foreslåtte arealbruksformål og reguleringsbestemmelser for Flatskjær. Miljøvernavdelingen vil kunne trekke innsigelsen dersom naturverdiene i planområdet ivaretas på en tilfredsstillende måte gjennom arealbruksformål og planbestemmelser, og eventuelt tilhørende skjøtselsplaner. Fylkesmannens miljøvernavdeling og Ås kommune har felles mål for området og mener derfor det bør være mulig å fremme et planforslag som ivaretar kommunens intensjoner og nasjonale, regionale og lokale natur- og friluftsinnteresser. Miljøvernavdelingen er positiv til å regulere Breivoll gård til byggeområde for offentlig bebyggelse og ber kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig å supplere planbestemmelsene med en bestemmelse som sikrer allmennheten tilgang til området. Landbruksavdelingen viser til behandling i Akershus fylkeslandbruksstyre 26. mai 2008. Fylkeslandbruksstyret gjorde følgende **vedtak**: *Fylkeslandbruksstyret vurderer det som positivt at Ås kommune sikrer allmennhetens friluftsinnteresser gjennom reguleringsplanen for Breivoll. Fylkeslandbruksstyret ber kommunen å sikre jordressursene innenfor planområdet, fortrinnsvis ved å holde arealene i drift, alternativt ved å minimere irreversible inngrep og ta vare på matjord. Videre anbefaler fylkeslandbruksstyret sterkt at jordbruksarealene på Skorva*

- unntas fra planen, evt. reguleres til landbruk, slik at omdisponering av verdifullt jordbruksareal unngås.* Beredsstaben hadde ikke merknader til planforslaget.
12. Statens vegvesen (29.04.2008) har ingen merknader til planforslaget.
13. Hafslund Nett AS (25.04.2008) har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg innenfor det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
14. Oslofjordens friluftsråd (23.05.2008) har tidligere frarådet salg av Breivoll til Den Kristelige Menighet da dette kan føre til uønsket privatisering av et regionalt viktig fritidsområde. De er positive til at Breivoll gård reguleres til offentlig formål for at det skal komme allmennheten til gode. De synes at planen ivaretar områdets regionale friluftsjnteresser, samt rike biologiske mangfold, på en god måte.
15. Naturvernforbundet i Ås (23.05.2008) berømmer Ås kommune for at de har laget et forslag til plan for Breivoll som tar allmennhetens interesser og det biologiske mangfoldet på alvor. I hovedsak er forslaget, slik de tolker det, i tråd med synspunktene de tidligere har fremmet, noe de er godt fornøyd med. De mener at området rundt Breivoll gård er viktig og verdifullt for hele befolkningen og at det er viktig at det ikke privatiseres. De mener at bruken av gården må komme hele befolkningen til gode og ikke bare en eksklusiv gruppe som nå. De er positive til at tunet reguleres til offentlig formål og forutsetter at det hindrer salg av gården til private og at bruken blir i henhold til formålet når leiekontrakten med DKM går ut. De har forståelse for at det kan være behov for flere parkeringsplasser, men er skeptisk til den store parkeringsplassen som er foreslått i planforslaget. Uansett er det viktig at parkeringsplasser blir utformet slik at de visuelt blir minst mulig dominerende. De er også positive til at det skal utarbeides en skjøtselsplan for området.
16. Rådet for funksjonshemmede (27.05.2008) uttaler at området må utføres etter retningslinjer for universell utforming og er fornøyd med at det allerede er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.
17. Tone Christoffersen (14.05.2008) er eier av gnr 111 bnr 87. Hun er positiv til at området skal reguleres for å ta vare på Breivolls kvaliteter. Som aktiv bruker av området er hun opptatt av at det må sikres for allmennheten. Hun mener at det offentlige fortsatt bør være eier av området og at eventuelle leieforhold må være tidsbegrensede. Det kan godt legges bedre til rette for økt bruk av området, men samtidig bør motorisert ferdsel hindres. Det vises til at det har vært en del bruk av motorsykler, mopeder og firehjulinger på området. Hun er negativ til Den Kristelige Menighets planer for hestesport og forsamlingshus og er redd for at det vil privatisere området.
18. Den Kristelige Menighet (DKM) (09.05.2008/14.10.2008) er leietakere av gårdstunet. DKM mener at hensikten med reguleringsarbeidet er, i tillegg til å sikre områdets kvaliteter for allmennheten og bevare biologisk mangfold, å avklare rammebetingelsene for deres virksomhet innenfor planområdet. I dialogen DKM hadde med kommunen før planarbeidet fikk de forståelse av at dette var et sentralt tema i planarbeidet. De kan ikke se at planforslaget gir den langsiktige forutsigbarheten som DKM trenger for videre utvikling og investering i anlegget. Reguleringsplanen og saksframlegg skaper usikkerhet om kommunens vilje til mer langsiktige avtaler, og mener at det ikke åpnes for kjøp siden tunet reguleres til område for offentlig bebyggelse. Denne

usikkerheten gjør at DKM ser et behov for å drøfte en utbyggingsavtale med Ås kommune før reguleringsplanen sluttbehandles.

Behandling i kommunens administrative planforum 09.05.2007/07.05.2008:

Ved offentlig ettersyn ble det vist til planforums uttalelser til saken i møte 09.05.2007: Planforum mente at området med bygninger burde reguleres til offentlig formål, framfor allmenntilgjort formål, siden arealet for øvrig er offentlig. Veien bør være i henhold til dagens standard. Det ble anbefalt at eksisterende parkeringsplasser opprettholdes og at det anlegges en ny parkeringsplass på området sør for bebyggelsen, siden en av hensiktene med reguleringsplanen er å øke tilgjengeligheten for allmennheten nordover. Det ble anbefalt plass til sykkelparkering på alle parkeringsplassene. Videre ble det anbefalt toalett lengre nord i området. Krav om universell utforming og utarbeidelse av skjøtselsplan må inn i bestemmelsene.

Møte med Den Kristelige Menighet (DKM) 02.10.2008:

Ordfører Johan Alnes, rådmann Per A. Kierulf, teknisk sjef Arnt Øybekk, avdelingsarkitekt Greta Løkhaug og DKM representert ved Bernt Aksel Larsen og Dagfinn Lindberg avholdt et møte etter ønske fra de to sistnevnte. DKM uttrykte bekymring for at tunet var foreslått til offentlig formål. De mente i tillegg at underformålene overnatting og bevertning var innskrenkende på deres utviklingsmuligheter for området, ved en eventuell forlenget leieavtale. Det kom fram av møtet at DKM er interessert i å fortsette å leie det arealet de disponerer i dag, dvs. at de ikke kun er interessert i kjøp. Det ble avtalt at de skulle ettersende innspill for å fremme deres synspunkter. Se vedlegg 7. Av vedlegget kommer det blant annet fram at de ønsker at tunområdet også kan benyttes til barnehageformål. Det er lagt ved illustrasjoner av hvordan de ser for seg en utvikling av bebyggelsen på tunet. De foreslår at ny låve kan plasseres lengre mot øst for å gjøre tunet større og dermed mer egnet til større samlinger. De ønsker også å flytte byggegrensene lengre nordover. Ny parkeringsplass som er foreslått i planforslaget ønsker de skal inngå i deres leieareal.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr. 10: Spesialområdene for bevaring/kulturminne utvides og økes med et felt, jfr. de arkeologiske registreringene. Anbefalingen om å regulere gårdstunet til bevaring tas til følge. Plassering og utforming av en eventuell ny låve tas inn i reguleringsbestemmelsene for å bevare tunformen. Bestemmelse om universell utforming er allerede tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Nr. 11: Bemerkningen til fylkesmannen tas til følge. Størstedelen av Skorva reguleres til landbruksområde/område for jordbruk, mens østre del reguleres til spesialområde/friluftsområde. Det foretas en differensiering av friområdet, jfr. miljøregistreingene utført av Siste Sjanse 2004/2005 (se vedlegg 5, biologisk mangfold). Områdene som ble kvalifisert som B-områder (viktige) reguleres til spesialområde/naturvern. (Det er ikke registrert A-områder, "svært viktige", innenfor planområdet.) Flatskjær tas ut av planen ved at planens avgrensning innskrenkes i det nordvestlige hjørne. Flatskjærs kvaliteter blir ivaretatt i Verneplan for Oslofjorden etter naturvernloven.

Nr. 12, 13 og 14: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr. 15: Den foreslåtte parkeringsplassen er et signal på at hele området skal være tilgjengelig for allmennheten. Beplantning og oppdeling av parkeringsplassen ved bruk

av vegetasjon er en selvfølge og konkretiseres i reguleringsbestemmelsene. Se ellers kommentarer ovenfor.

Nr. 16 og 17: Ingen kommentar til bemerkingen utover at de tas til inntekt for planforslaget.

Nr. 18: Reguleringsplanen med bestemmelser vil være førende for hvilken virksomhet som kan drives på stedet. Planen forhindrer ikke fortsatt utleie av bygningsmassen på Breivoll gård, jfr. avklarende samtale med juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. For øvrig er regulering av et område og leiekontrakter mellom to parter to forskjellige saker som ikke bør blandes sammen. Det vises til plan- og bygningslovens § 64c. om Saksbehandling og offentlighet. Der står det at "Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt." I tillegg til underformålene bevertning og overnatting tas møtelokale med som underformål. Etter møtet 02.10.2008 kom det ikke fram nye synspunkter som gjør at planen endres utenom det som listes opp nedenfor. Forslag om barnehagedrift er ikke i henhold til intensjonene for området og vurderes som uaktuelt.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Breivoll er blitt revidert.

Det er gjort følgende endringer i **reguleringsplanen**:

- 1) Flatskjær tas ut av planen dvs. at planens avgrensning endres i nordvest.
- 2) Det nordligste arealet, Skorva, reguleres til område for landbruk og spesialområde for friluftsområde.
- 3) Ny turvei, for å bedre tilgjengeligheten for alle (jfr. universell utforming), fram til den nordligste badestranden markeres på plankartet.
- 4) Områder for bevaring av kulturminner er utvidet og økt med et felt.
- 5) Område for offentlig bebyggelse er i tillegg foreslått til spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg. Foreslåtte byggegrenser beholdes for å bevare tunformen.
- 6) Deler av friområdet er endret til spesialområde for naturvernområde og inndelt i 5 områder etter naturkvaliteter.

Det er gjort følgende endringer i **reguleringsbestemmelsene**:

- 1) Skorva reguleres til landbruk og spesialområde for friluftsliv.
- 2) Store deler av friområdet reguleres til spesialområde for naturvern.
- 3) Område for offentlig bebyggelse reguleres til spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg med underformål møtelokale, i tillegg til bevertning og overnatting.
- 4) Under offentlige trafikkområder for parkering tas det inn krav om sykkelparkering på alle parkeringsplassene, plass til miljøstasjon og bruk av vegetasjon.
- 5) Under friområde tas det inn en bestemmelse om at det kan oppføres et HC-toalett på anvist sted.

Konklusjon:

Ved offentlig ettersyn er det kommet inn mange nyttige tilbakemeldinger som ligger til grunn for en del justeringer av reguleringsplanen med bestemmelser. Å ta vare på

biologisk mangfold og samtidig legge til rette for økt tilgjengelighet for allmennheten er en utfordring.

Rådmannen mener at de endringene som er blitt foretatt har forbedret planen og gjort den tydeligere og mer egnet til å fremme intensjonene med planarbeidet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringer.

Vedtak om utsettelse av saken:

Planforslaget ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 11.12.2008 og det ble vedtatt å utsette saken, jfr. vedlegg 8.

Innspill til planforslaget:

Det er kommet inn forslag til endringer av bestemmelsene og planen fra:

19. Håvard Steinsholt (Sosialistisk venstreparti, e-post datert 12.12.2008) som er medlem i Det faste utvalg for plansaker. Han foreslår å utvide byggegrensen øst for låven med 6 meter, gjenåpne gårdsdammen som en verdifull del av tunstrukturen, adferdsregler for hele eller deler av området, at også sprenging settes opp som forbudt i friområdet, at det tillates å fylle opp med sand på strendene og eventuelt opparbeide sandvolleyballbane og lignende etter søknad, det store friområdet sør for parkeringsplass P4 kan brukes til forskjellige arrangementer og at det legges til rette for et serviceanlegg (toalett/vann) i nærheten. Han mener videre at formålene Sn (spesialområde/naturvernområde) og F (friområde) må revurderes ut fra hvilke interesser som er viktigst i dette sjønære området. Se mer utfyllende om innspillene i vedlegg 9.

20. Kjetil Barfelt (Fremskrittspartiet, e-post datert 13.12.2008) som er medlem i Det faste utvalg for plansaker. Han foreslår at låven tillates revet og gjennombygd og at låvens vestre vegg tillates forskjøves østover på samme linje som stabburets vestvegg, og at låven tillates utvides med 6 meter mot øst. Det foreslås noen konkretiseringer under bestemmelsens punkt 2.0. Under punkt 3.0 kommenterer han at parkeringsplassene P1, P2 og P3 burde utvides hvis det er mulighet for det, krav om opparbeidelse av sykkelparkering bør utgå, krav om miljøstasjon erstattes med krav om søppelkasser, etterlyser hjemmel for regulering av trafikk og parkering. Punkt 4.0 bør utvides til også å omfatte spesialområdene/naturvernområdene, Sn 220, Sn 219, Sn 218 og Sn 16, skjøtselsplanen fra friområdet inkluderer "de gamle trærne", veien fra tunområdet vestover til Bunnefjorden bør med på kartet, turveien nordover fra tunet er unødvendig, bilkjøring på turveiene bør tillates etter spesiell avtale med kommunen, mener at det er unødvendig med turvei over gresset på det sørligste arealet, turveier skal politisk behandles, korps og lignende bør få tillatelse til kiosksalg om sommeren, de to toalettanleggene som finnes i området bør markeres på kartet og det bør utarbeides en "skjøtselsplan" for disse, det bør legges til rette for økt bruk av det store friområdet sør for parkeringsplass P4, viser til at det er opparbeidet en stor gruslagt grillplass i friområdet rett vest for tunområdet og lurer på om det samsvarer med formålet som er foreslått. Friluftsområdet bør også omfatte Sf (spesialområde/friluftsområde) og Sn 222 (spesialområde/naturvernområde), og under punkt 6.0 kan gjerne første og tredje setning kombineres. Til slutt foreslås det at punkt 6.1 utgår. Se mer utfyllende om innspillene i vedlegg 10.

21. Den Kristelige Menighet, DKM v/ Dagfinn Lindberg (leietaker av Breivoll gård, brev innkommet 09.01.2009) kommer med nytt forslag til nye aktiviteter (håndball, basket, volleyball, tennis med mer) i ny låve (flerbrukshall). Innenfor rammene som håndballforbundet krever opplyser de at den bør ha innvendige mål på minst 20 ganger 40 meter og helst ytterligere en meter mer (21 meter) i bredden. Se vedlegg 11.

Kommentarer til innspillene:

Til nr. 19: Innspillet om å tillate eventuell ny låve noe utvidet tas til følge. Men låven foreslås utvidet til bredde på inntil 15,5 meter. Det viser seg, jfr. vedlegg 12, at den opprinnelige dammen lå nordøst for tunet og slik sett ikke har så mye å si for selve tunet. En dam må sikres jfr. plan- og bygningslovens § 83. Det velges derfor ikke å ta inn i bestemmelsene om at den skal gjenåpnes. Det framkommer av reguleringsplanen hvor man kan parkere, hvor man kan kjøre bil og hvordan man ellers kan bruke området. Forbud mot sprenging tas med under punkt 4.0, 6.0 og 6.1. I punkt 4.0 står det at det er tillatt med "rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre allmennhetens bruk av området". Det åpnes dermed for tilrettelegging av sandvolleyballbane og lignende i friområdene (etter søknad). Planen er ikke til hindringer for bruk av friområdene, og ved større arrangement kan for eksempel transportable toaletter benyttes, i tillegg til de eksisterende. Det tilføyes i bestemmelse 4.0 at det også kan etableres et HC-toalett i tilknytning til friområdet sør for parkeringsplass P4. En del av Sn 218 (spesialområde/naturvernområde) er blitt gjort om til friområde i sørvest. Arealene består stort sett av gressplener i tilknytning til badeplassene.

Til nr. 20: Det vurderes som uheldig å flytte en eventuell ny låve 10-11 meter lengre østover og deretter tillate at bredden økes med 6 meter. Det vil endre tunformen, som vurderes som verdifull i dette landskapsrommet. Konkretisering av bestemmelsene under punkt 2.0 tas til etterretning. Parkeringsplassene er tegnet opp etter gjeldende normer, og terrenget ligger ikke til rette for utvidelse av eksisterende parkeringsplasser uten at det må foretas større inngrep. I et framtidrettet perspektiv er det viktig å legge til rette for økt sykkelbruk og parkeringsmuligheter for disse. Miljøstasjon vurderes som mer omfattende og muligens mer dekkende for hvordan vi kan komme til å håndtere ulik søppel i framtiden (søppelsortering). Det finnes regler for biltrafikk og parkering på området i dag. Det er noe skjønnsmessig hvilke turveier som skal tas med på planen, og det er først og fremst veiene som kan bli del av et sammenhengende kyststinnett som er viktig å ta med. Det er også grunnen til at turveiene er blitt markert over gresslettene. Det er ingen krav til standard på turveiene, og de kan godt bare være et tråkk, over en gressplen for eksempel. Det viktigste er at de er framkommelige. I følge kommunalteknisk avdeling er det planer om å utbedre den sørligste del av turveitraseen innenfor planområdet. Siden opprinnelig vei gikk gjennom tunet, er det naturlig å markere turveien nordover fra tunområdet. Bilkjøring på turveiene ved spesielle tilfeller, avtale om kioskdirift, bruk av friområde til større arrangementer og lignende kan tillates etter avtale med kommunen. Dette er allerede ivare tatt, og reguleringsplanen er ikke til hinder for at denne praksisen fortsetter. Eksisterende toaletter markeres på plankartet. Plasser for grilling er tillatt i friområdene, så lenge de ikke får permanente benker og bord. Regler for rengjøring av kommunens toaletter finnes. Sf (spesialområde/friluftsområde) og Sn 222 (spesialområde/naturvernområde) anses som uproblematisk for bruken av Breivoll og opprettholdes. Se ellers kommentarer ovenfor.

Til nr. 21: Utvidelsen som Den Kristelige Menighet ønsker, fører til at låven må utvides med ca 10 meter i bredden til ca. 22 meter utvendig, dersom de som sist foreslått også skal innpasse håndballbane. I dag har låven en bredde på knapt 12,5 meter, og forslaget vil si nesten en fordobling av bredden. Det vil føre til et overdimensjonert bygg som vil endre tunet fullstendig og skape ubalanse i forhold til de andre bygningene, jfr. illustrasjon i vedlegg 13. En økning til utvendig bredde på inntil 15,5 meter vurderes som rikelig til både møtevirksomhet og andre aktiviteter, jfr. eksisterende plasthall som er ca. 15 meter bred. Den midlertidige plasthallen må fjernes når låven eventuelt blir erstattet av en ny.

Vurdering av endringsforslagene – forslag til endringer:

Innspillene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Breivoll er blitt revidert/korrigert på følgende punkter:

Endringer i **reguleringsplanen**:

- Byggegrensen utvides 3 meter østover, slik at eventuell ny låve kan utvides fra 12,5 meter til 15,5 meter i østlig retning.
- Parkering i tilknytning til tunet er avmerket på kartet.
- Avgrensningen av tunet i nordøst og parkeringsplass P4 mot øst er blitt justert for å få et bredere og mer sammenhengende friområde.
- De to eksisterende toalettanleggene er avmerket på kartet.
- Sn 218 (spesialområde/naturvernområde) er blitt innskrenket i sørøst, ved badeplassene. Friområdet er blitt tilsvarende utvidet for å synliggjøre bruken av områdene, også gjennom reguleringsplanen.

Endringer i **reguleringsbestemmelsene**:

- Under punkt 2.0 c. konkretiseres det at det er en skadet, *bevaringsverdig* bygning som eventuelt skal erstattes med et nybygg med visse krav. Det settes også inn krav om utomhusplan ved et eventuelt nybygg, jfr. punkt 2.0 f.
- Under punkt 2.0 d. konkretiseres det at ved eventuell *gjenoppbygging/ombygging* skal de øvrige bygningene gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygningene. Det tilføyes at det ikke tillates flere bygninger enn de eksisterende.
- Under punkt 4.0 tilføyes det at det kan etableres et HC-toalett til friområdet sør for parkeringsplass P4.

Konklusjon:

Formålsgrensene er blitt justert og bestemmelsene har blitt korrigert. En moderat utvidelse av låven gjør at det fortsatt er mulig for leietakere å parkere på østsiden av denne. Det er plass til ca 50 parkeringsplasser på tunet, som normalt skal dekke leietakernes parkeringsbehov. Ved større arrangement er det mulig med andre løsninger etter avtale med kommunen. Tunområdet er noe utglidende i dag og krav om en utomhusplan ved et eventuelt nybygg (ny låve) kan sikre at tunet blir oppgradert og framstå som mer innbydende enn det gjør i dag.

Med de foreslåtte endringer anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Vedtak i HTM 12.02.2009:

Planforslaget ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 12.02.2009 og det ble gjort følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009.

Reguleringsbestemmelsene gis følgende endringer:

1.0 Byggeområde

- "Område for offentlig formål" endres til "område for allmennyttige formål"

2.0 c.

- Siste setning utgår og erstattes med: "Dersom låven rives og gjenoppbygges tillates den utvidet til maksimal bredde 21 meter. Mønehøyden tillates øket noe for å kompensere takvinkelen. Det tillates at låvens venstre vegg forskyves østover, slik at den vestre veggen i nord/sør retning flukter med stabburets vestre vegg. Låven tillates flyttet 5 meter nordover. Det tillates at det bygges kjeller under låven."

3.0 Offentlig trafikkområde

- Annen setning utgår og erstattes med: "De eksisterende parkeringsplasser P1, P2 og P3 følger pr. i dag naturgitte terrengmessige grenser. Mindre utvidelser tillates dersom disse kan gjennomføres uten større inngrep i terrenget. P4 opparbeides som vist på reguleringsplanen."

- Fjerde setning (sykkelparkering) utgår.

- Ny siste setning tilføyes: "Det skal etableres søppelkasser minst på hver parkeringsplass."

4.0 Friområde

- Friområdet utvides til å omfatte området F, Sn220, Sn219, Sn218 og Sn216.

- Skøtselsplanen for Friområdet utvides til å inkludere "de gamle eiketrærne" og "Dronningstarren".

- Turveiene skiltes som gang- og sykkelveier. Motorisert ferdsel på turveier i Friområdet tillates kun etter spesiell tillatelse – utstedt av kommunen.

- I siste avsnitt innføres etter andre setning: "Det skal etableres en bedret adkomst fra parkering P1 til gresslettene."

- Ny siste setning tilføyes: "Etablering og reetablering av turveier, samt andre byggearbeider, skal politisk behandles."

6.0 Spesialområde – friluftsområde

- Friluftsområdet utvides til å omfatte området Sf og Sn222.

Høring – innkomne bemerkninger:

Siden vedtaket, i det faste utvalg for plansaker, førte til omfattende endringer av administrasjonens forslag/innstilling, ble saken sendt ut til høring i perioden 20.04.2009 - 20.05.2009. Det er innkommet følgende bemerkninger fra berørte parter:

22. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (20.04.2009/27.05.2009)) viser til oversendelse av planforslaget, møte mellom Ås kommune, fylkesmannen og Akershus fylkeskommune 02.04.2009. De støtter at planforslaget sendes ut på ny høring, ut fra de endringene som ble foretatt på møte i det faste utvalg for plansaker 12.02.2009. Fylkesrådmannen viser også

til uttalelse til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området. Når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* gjøres det oppmerksom på at det også må foretas arkeologiske registreringer av tunet. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas. Av *nyere tids kulturminner* er Breivoll vurdert til å inneha betydelige kulturminneverdier. Eiendommen omfattes av RPR for Oslofjorden og av pkt. 3.2.2 framkommer det at "Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området." Det vises til at Breivoll har strandlinje til Bunnefjorden og ligger spesielt fint til på en høyde over fjorden. Gården er fra middelalderes og man kan følge mye av historien opp til vår tid.

Hovedbygningen er utformet i sveitserstil og er mest sannsynlig oppført på slutten av 1800-tallet. Det er viktig at ny "låve" oppføres på samme sted og med tilsvarende volum og utforming, for å opprettholde tunformen. Krav til plassering og utforming bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesrådmannen mener at foreliggende forslag til ny låve langt overskrider størrelsen på tidligere låve og viser også til at plasseringen er endret. Låven vil bli et nytt element på tunet som er ute av skala i forhold til de øvrige bygningene i det bevaringsverdige miljøet. Låvens størrelse vurderes ikke å være forenelig med de verdiene tunet innehar. En så stor bygning vil også på en uheldig måte endre det verdifulle kulturlandskapet som tunet er en del av. Fylkesrådmannen **fraråder sterkt** at det åpnes for en så stor låvebygning på tunet. Av *andre regionale interesser* vises det til at området er et statlig sikret friluftsområde og at det derfor er et svært verdifullt område for kommunens innbyggere. Fylkesrådmannen er kritisk til hvordan hensynet til allmennhetens interesser vil kunne ivaretas på en tilfredsstillende måte dersom området reguleres til allmennyttig formål. Formålet med det statlig sikrede friluftsområdet er at eiendommen skal være i offentlig eie for å sikre allmennhetens interesser. Fylkesrådmannen påpeker også at en vesentlig større låve vil bidra til at området framstår som mer privatisert.

Fylkesrådmannen mener at allmennhetens interesser må ivaretas i reguleringsplanforslaget og forutsetter derfor at reguleringsformålet endres tilbake til offentlig formål. *Universell utforming*: Det bes om at kommunen påser at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig, både ute og inne.

23. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (19.05.2009) viser til tidligere bemerkninger. Flatskjær er tatt ut av det nye reguleringsplanforslaget og miljøvernavdelingen frafaller innsigelse på det punktet. De opprettholder **innsigelsen** til arealformål og bestemmelser for naturtypeforekomstene med bakgrunn i at naturverdiene ikke er godt nok sikret gjennom reguleringsplanen. De kan ikke se at det nye planforslaget er vesentlig endret på disse punktene. Breivoll er et svært viktig friluftsområde med høy bruksfrekvens til bading, lek og strandbaserte/allsidige aktiviteter. I det nyeste reguleringsplanforslaget er arealformålet til tunet endret fra offentlig til allmennyttig formål.

Miljøverndepartementet mener det kan se ut som om man ved bruk av allmennyttig formål gir mulighet for salg av eiendommen til private og/eller økt privat utnyttelse av arealet. Fylkesmannens miljøvernavdeling anser at dette klart er i strid med formålet til det statlig sikrede friluftsområdet, der hensikten er at eiendommen skal være i offentlig eie for å sikre allmennhetens

friluftinteresser i området. De nye reguleringsbestemmelsene åpner videre for at låven, dersom den rives og gjenoppbygges, tillates utvidet til maksimal bredde 21 meter, med noe økt mønehøyde pga takvinkelen. Det vil få vesentlige konsekvenser for landskapsbildet i området og bidra til at området ved Breivoll gård framstår som mer privatisert enn i dag. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til at Breivoll gård reguleres til område for allmennyttig formål og at låven tillates utvidet til maksimal bredde 21 meter. De anser at dette er i strid med formålet om at området er et statlig sikret friluftsområde. Det er Direktoratet for naturforvaltning som er grunneier og forvaltningsmyndighet for det statlig sikrede friluftsområdet. Direktoratet har bedt Fylkesmannen ta stilling til høringssaken og miljøverndepartementet vil understreke at i et statlig sikret friluftsområde må allmennhetens interesser prioriteres. Det vil være svært uheldig for friluftslivet i området dersom det gjennom regulering til allmennyttig formål åpnes for salg og økt privatisering av Breivoll gård. Landbruksavdelingen er positiv til at Skorva er regulert til landbruk og til at man dermed unngår omdisponering av et verdifullt jordbruksareal.

24. Statens vegvesen (04.05.2009) har ingen merknader til planforslaget siden ingen riks- eller fylkesveier inngår i planområdet.

25. Oslofjordens friluftsråd (20.05.2009) er opptatt av at friluftinteressene ivaretas i forbindelse med planforslaget. De frykter at tunet ved endret formål, fra offentlig til allmennyttig formål, kan føre til økt privatisering, noe de vurderer som uheldig. De viser til vedlagte forslag til ny leieavtale mellom Ås kommune og Den Kristelige Menighet (fra sistnevnte part) som de er redd for vil bidra til at kommunens handlefrihet blir innskrenket. De frykter at en slik avtale vil føre til økt privatisering av området, noe som er lite ønskelig. De mener det er viktig at stiforbindelsen videreføres over Skorva. De er positive til oppføring av et HC-toalett i området. Det er viktig (som det framgår av planforslaget) at det utarbeides en skjøtselsplan for å ivareta naturverninteressene i området.

26. Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling (15.05.2009) synes det kan virke som kommunens og Den Kristelige Menighets planer for området kan virke uforenelige. De er bekymret for de endringene som ble gjort i møte 12.02.2009 av det faste utvalg for plansaker. De mener at leietakernes interesser ble imøtekommet på en måte som sterkt bryter med de intensjonene som ligger til grunn for arbeidet med reguleringsplanen. Det vises til at kommunen ønsker å sikre kvalitetene i dette kystlandskapet og sikre allmennhetens tilgang til området. Hvis planene til DKM blir fulgt opp vil tunets karakter ødelegges og opplevelsen av den gamle gårdsbebyggelsen i det åpne landskapet bli historie. De støtter merknadene fra Akershus fylkeskommune om at deler av tunet bør reguleres til bevaring og at eventuell ny bygning (låve) må oppføres på samme sted, med samme utforming og volum.

27. Naturvernforbundet i Ås (20.05.2009) mener at det nye forslaget som er sendt ut på høring har utviklet seg i uheldig retning. Det gjelder først og fremst endringen av arealkategorien for tunområdet for Breivoll gård, forslag til ny leieavtale mellom Ås kommune og Den Kristelige Menighet og endringer i arealkategorier som berører biologisk mangfold. Bruken av planområdet, inkludert gården, bør komme hele befolkningen til gode og ikke bare en eksklusiv gruppe som i dag. De mener at endringen av tunets formål fra offentlig til allmennyttig formål imøtekommer leietakernes ønsker om videre

utvikling og investering. Dette, sammen med forslag til leiekontrakt, viser at tolkningen av kommunens mål/ønsker for området var feil. De mener at dette legger til rette for at dagens leietakere kan fortsette å utvikle sin eksklusive og ekskluderende bruk av området. Naturvernforbundet kan heller ikke se at gymnastikksal, helsestudio, spaanlegg, varmtvannsbasseng og saunafasiliteter, som er planlagt i ny låve, er i tråd med allmennhetens interesser i området. De kan heller ikke se at forslaget til leiekontrakt, med et samlet utleieareal på 120 dekar, er i allmennhetens interesse. De mener at leiekontrakten er utformet på en slik måte at den i praksis vil gi DKM en leiekontrakt på nærmere 50 år. De er kritiske til plasseringen av ny parkeringsplass, og forslår på andre siden av eksisterende parkeringsplass, P2 og at det eventuelt kan etableres en mindre parkeringsplass for funksjonshemmede ved gården. Når det gjelder biologisk mangfold er de sterkt kritiske til endringene som har skjedd etter siste behandling i det faste utvalg for plansaker, der hensynet til biologisk mangfold er ignorert. De mener derfor at reguleringsplanen må endres i henhold til fylkesmannens merknader. De mener at det biologiske mangfoldet må ytterligere kartlegges før utarbeiding av en skjøtselsplan, siden eksisterende kartlegging ikke fanger opp hele variasjonsbredden i naturtyper og arter i området. Reguleringsplanen må ha som utgangspunkt at området er et viktig friluftsområde, ikke bare for Ås men også for store deler av Follo, i tillegg til at det er et viktig område for biologisk mangfold. Kortsiktige økonomiske interesser eller andre særinteresser, som ikke tjener allmennhetens interesser, må vike. De mener at kommunen ikke kan vedta dette reguleringsplanforslaget. Det må finnes andre løsninger for bruken av Breivoll gård, som sikrer hele befolkningen i Ås og Follo tilgang på dette området, samtidig som hensynet til biologisk mangfold ivaretas på en tilfredsstillende måte.

28. Bærekraftig Follo (20.05.2009) viser til at Breivoll er et svært viktig friluftsområde for befolkningen i Follo, samtidig som det også er et meget viktig område for biologisk mangfold. Det er derfor viktig at en reguleringsplan for Breivoll tar dette som utgangspunkt for utformingen av reguleringsplanen. Det er svært viktig at bruken av hele Breivoll, inklusiv Breivoll gård, kommer hele befolkningen til gode. De mener at fylkesmannens merknader i forhold til det biologiske mangfoldet må innarbeides i planen.

29. Ås Eldreråd (11.06.2009) peker på viktigheten av å sikre eldre både tilgang og bruk av områdene på Breivoll. De mener at den leieavtalen som gjelder, mellom Den Kristelige Menighet og Ås kommune, er uklar fordi den gir allmennheten rett til å ferdes i området, men på den Den Kristelige Menighets premisser med begrensninger. Brygge og andre bygde innretninger bør fjernes. De mener at tunområdet må gjerdes inn og at det bør settes opp godt synlige skilter. Det er viktig å ta vare på dette unike området langs fjorden, som blir viktigere etter hvert som befolkningen øker. De mener at Breivoll kan bli en perle av et rekreasjonsområde for både store og små.

30. Arne Kjærnes (13.05.2009) er grunneier av gnr 111 bnr 1. Han ønsker at turveien, over hans eiendom, skal følge den gamle turveien langs kanten av jordet og ikke midt over dyrket mark.

31. Kjell Kjus (28.05.2009) er forundret over at kommunen legger seg "langflate" for Den Kristelige Menighet og mener at de stadig kommer med nye utspill om bruken av gården Breivoll. Han kan ikke se at det skal være nødvendig å bygge opp et aktivitetssenter der låven stod. Han mener at leieavtalen bør sies

opp med Den Kristelige Menighet, og at eksisterende bygninger kan benyttes til aktivitetssenter for barn og ungdom uten hensyn til tro. Ås kommune bør hindre DKM i å sikre seg nye rettigheter for Breivoll gård. Han stiller også spørsmålsteget med DKMs trosretning. Hvis det likevel blir satt opp et nytt bygg, bør dette også kunne benyttes av alle, uavhengig av tro. Når avtalen med DKM sies opp må bygges overdras uten vederlag til kommunen.

32. Den Kristelige Menighet, DKM (19.05.2009) uttaler at ny låve må kunne bygges opp til et funksjonelt aktivitetshus. Hvis ikke er det ikke økonomisk mulig for DKM til å betale eller drifte en slik låve. De mener at det er vesentlig at byggeområdet er vedtatt endret til allmennyttig formål, for ikke å sette begrensninger for bruken av stedet. De skulle ønske at låven hadde blitt tillatt flyttet enda lengre østover. På den måten ville leieboerne få dekket mye av behovet for uteareal på tunet. De mener at det ville åpnet for større tilgjengelighet for allmennhetens bruk av de nedre områdene av eiendommen. De mener at arealet på østsiden av låven ikke er brukbart. I låven ser de for seg undervisning for spesialklasser, tilrettelegging for handikappede, krisesenter for familier og eldre som har stort behov for arealer som i dag ikke er tilgjengelige. Det er avgjørende for investeringsviljen at låven gjenoppbygges med muligheter for blant annet håndballspilling og andre sportslige aktiviteter. Det bør også åpnes opp for at det kan drives barnehage på stedet. Dersom det ikke kan være en eller annen form for dagdrift, ser de for seg at det kan bli vanskelig å åpne stedet for skoleklasser på dagtid. Det refereres til et skriv fra Miljøverndepartementet som de mener er til inntekt for at det viktigste er å ivareta friluftinteressene og ikke byggeområdene.

Kommunens administrative planforum i møte 13.05.2009 viser til tidligere uttalelse og til at tidligere innspill ble ivaretatt i planforslaget. Planforum mener imidlertid at følgende punkt må tas hensyn til: *Området med bygninger bør reguleres til offentlig formål framfor allmennyttig formål i og med at arealet ellers er offentlig. Underformål: Forsamlingslokale, besøkslokale.*

Kommentarer til bemerkningene:

Til nr. 22: Det er blitt foretatt nye arkeologiske registreringer. Det er gjort et funn som er blitt frigjort. Resultatet av registreringen vil derfor ikke få noen innvirkning på planen. Av de andre kommentarene mener administrasjonen at de blir ivaretatt i forslag til reguleringsplan med bestemmelser som ble lagt fram til forrige behandling i det faste utvalg for plansaker.

Til nr. 23, 25, 26, 28 og 29: Bemerkningen tas til etterretting og det vises til forslag til plan og bestemmelser som ble lagt fram til møtet i det faste utvalg for plansaker 12.02.2009. Se kommentar ovenfor under pkt. 22.

Til nr. 24: Ingen kommentar til bemerkningen.

Til nr. 27: Se kommentar ovenfor under pkt. 23 med flere. De andre bemerkningene er kommentert tidligere i saken.

Til nr. 30: Bemerkningen tas til etterretting og turveien som går over nordre del av friområdet og landbruksarealet fjernes fra reguleringsplanen.

Til nr. 31: Ingen kommentar til bemerkningen utover at den tas til inntekt for administrasjonens forslag.

Til nr. 32: Det vises til innkomne bemerkninger til høringen og til administrasjonens tidligere vurderinger og kommentarer med begrunnelser. Arealet på østsiden av ny

låve/aktivitetshus er tiltenkt parkering for leietakerne, som nevnt tidligere i saksframstillingen.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Hovedforskjellen på administrasjonens forslag og det forslaget som ble vedtatt på forrige møte er arealformålene, tunets formål og størrelsen på låven.

Rådmannen opprettholder sitt opprinnelige forslag, med unntak av turveien som går over den nordligste delen av friområdet og landbruksarealet. Reguleringsplanen med bestemmelser gjør at bygningsmassen fortsatt kan leies ut som i dag og utearealene kan benyttes på samme måte som dagens bruk. Det er viktig at tunformen bevares for å ta vare på området karakter og historie. Slik rådmannen vurderer innkomne bemerkninger, er det med og styrker tidligere begrunnelse og konklusjon i saken.

Det er ganske stor forskjell på det forslaget som ble lagt fram fra administrasjonen og det planforslaget med bestemmelser som ble vedtatt på forrige behandling av saken. Begge forslagene ble lagt ved saken da den ble oversendt berørte parter. Det er varslet innsigelse til forslaget som ble vedtatt, alternativ 2. Hvis forslaget opprettholdes forventes det at partene må mekle i saken.

Rådmannen opprettholder vurderinger med konklusjon i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser som ble lagt fram til forrige møte, med unntak som nevnt ovenfor, og anbefaler at alternativ 1 vedtas.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 107/09

Utv.sak nr 107/09

R-200/1M - MINDRE ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR BREKKEVEIEN 21 OG 23

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: R-200/1M	Saknr.: 09/2680
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/09	17.12.2009

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.12.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven av 2008 godkjenner hovedutvalget for teknikk og miljø privat forslag til mindre endringer av del av reguleringsplan for Brekkeveien 21 og 23, ved at bestemmelsene om parkering i pkt. 5 endres, og ved at punkt 9 om nærbutikk på inntil 50 m2 utgår.

Ås, 07.12.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Ås kommunestyre godkjente 30.01.2002 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brekkeveien 21 og 23

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken: (trykt separat)

1. Brev av 26.10.2009 fra Filter Arkitekter as
2. Reguleringsbestemmelser med forslag til endringer
3. Bemerkning fra Finn Johan Dahl
4. Illustrasjonsplan
5. Gjeldende reguleringsplan

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Filter Arkitekter as, Postboks 7126 Majorstua, 0307 OSLO
- Skanska Bolig AS
- Finn Johan Dahl, Burum, 1430 ÅS
- Andre berørte

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Ås kommunestyre vedtok 30.01.2002 privat forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brekkeveien 21 og 23. Planen innebærer at Brekkeveien 21 kan bebygges med boligblokker i inntil 4 etasjer, med mulighet for å bygge inntil ca. 70 leiligheter. Parkering forutsettes å skje under terreng.

Skanska Bolig As har siden overtatt Brekkeveien 21 og har engasjert Filter Arkitekter AS til å planlegge en noe lavere utnyttelse med rekkehus i 2 etasjer, med til sammen 30 leiligheter og med parkering på terreng. Det foreslås ikke endringer i plankartet, men mindre justeringer angående parkering i planbestemmelsenes pkt. 5, foruten at pkt. 9 om nærbutikk på inntil 50 m2 utgår.

Vurdering av saken:

Saken er noe uvanlig ved at en utbygger planlegger å bygge vesentlig mindre enn hva gjeldende reguleringsplan gir anledning til. Selve endringene må likevel anses som mindre, idet planbestemmelsene foreslås justert slik at det i tillegg til blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer også gis mulighet for å bygge rekkehus i to etasjer og med parkering på terreng.

En reguleringsplan angir vanligvis maksimal tillatt utbygging. Det vil si at det normalt er anledning til å bygge mindre. I denne saken blir det derfor bare mindre endringer i selve planen/planbestemmelsene. Dersom utbyggeren bygger i henhold til det som er beskrevet, må likevel utbyggingen anses å bli vesentlig mindre enn det som ligger til grunn for reguleringsplanen. Derfor blir det først og fremst et spørsmål om det er politisk ønskelig med en forholdsvis lav utnyttelse på denne eiendommen, med et boligantall langt under det som står i boligprogrammet. At en butikk på inntil 50 m2 utgår av planen, anses som mindre vesentlig.

Dersom det ikke er ønskelig med lavere utnyttelse, må planen suppleres med bestemmelser om minste utnyttelse av eiendommen.

Nabo Finn Johan Dahl har kritiske bemerkninger til forslaget. Teknisk sjef kan vanskelig se at en lavere utnyttelse vil medføre mer slitasje på hans eiendom. Det vises ellers til arkitektens kommentarer.

Konklusjon med begrunnelse:

Teknisk sjef foreslår at endringene godkjennes. Selve planendringene medfører ikke i seg selv automatisk lavere utnyttelse, men legger bedre til rette for det.

Dersom kommunen ikke ønsker lav utnyttelse, må det nedlegges byggeforbud i påvente av en reguleringsendring som ikke gir anledning til lav utnyttelse. Saken anses ikke som så viktig at det foreslås. De eventuelle positive sidene ved en lavere utnyttelse er at Brekkeveien blir mindre trafikkbelastet, og at det rent miljømessig og visuelt kan oppleves som en forbedring for det nærmeste naboskapet.

Vedtaket kan påklages.

Utv.sak nr 108/09
R-189/3M - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GRANHEIM I
NORDBY - PARKERING

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: R-189/3M	Saknr.: 09/458
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	299/09	01.12.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	108/09	17.12.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.12.2009:

Under henvisning til saksutredningen og til § 12-14 i plan- og bygningsloven av 2008, plandelen, godkjenner hovedutvalget for teknikk og miljø privat forslag til mindre endring av del av reguleringsplan for Granheim i Nordby, som vist på kart datert 05.10.2009, og med endring av reguleringsbestemmelsenes § 8 c som får følgende ordlyd.

"Eksisterende bolighus kan tillates revet og erstattet med boligparkering for boligområde B2."

Ås, 07.12.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere politisk behandling:

R-189 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Granheim i Nordby, vedtatt 27.09.2000

R-219 – Endret reguleringsplan for del av Granheim, vedtatt 21.04.2004

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken: (trykt separat)

1. Gjeldende reguleringsplan for Granheim
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser
3. Endret reguleringsplan for del av Granheim
4. Beskrivelse m.m. datert 05.10.2009, samt forslag til reguleringsbestemmelser
5. Kart med forslag til mindre vesentlig endring

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Arkitektfirma Link-signatur as, Elveveien 81, 1366 LYSAKER
- Skitunet Boligsameie v/Sidsel Andersen, Granheimtunet 27, 1406 SKI
- Skifabrikken AS v/Jørn Hokholt, Sørbåten 26, 1353 BÆRUMS VERK
- Andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Granheim i Nordby ble vedtatt av Ås kommunestyre 27.09.2000. I planen inngår blant annet et areal – del av gnr 102 bnr 18 - som tidligere har vært bebyggt med Skifabrikk og bolig. Eiere er Skifabrikken As v/Jørn Hokholt. Arealet er regulert til bevaring – boligområde, men boligen tillates revet og erstattet med nybygg som skal benyttes til fellesfunksjoner. For øvrig skal det grønne preget med trær beholdes. Boligen er siden godkjent revet. Sør for dette området ligger et boligområde som er blitt utvidet gjennom en ny reguleringsplan (R-219), vedtatt av Ås kommunestyre 21.04.2004. Dette området – ”Skitunet” - er utbyggt med boligblokker med 197 leiligheter. Se vedlegg 1, 2 og 3.

Det har vist seg at parkeringsdekningen innenfor ”Skitunet” i praksis er for lav, og Skitunet Boligsameie har inngått en leieavtale for del av Granheim med eieren Skifabrikken AS v/Jørn Hokholt for bruk til gjesteparkering. Se vedlegg 4.

Forslag til reguleringsendring:

Arkitektfirmaet Link Signatur as sendte 04.05.2009 inn til behandling i kommunen forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, sammen med varsel til berørte parter om oppstart. Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttalte i brev av 26.05.2009 blant annet følgende:

Saken vurderes å ikke berøre nasjonale eller regionale hensyn. Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til kommunens rolle som plan-, miljø- og landbruksmyndighet og ansvar for å ivareta de nødvendige hensyn i saken.

Etter drøftelser med bygnings- og reguleringssjefen har Arkitektfirmaet Link-signatur as v/Ninni Göranson 05.10.2009 innsendt et litt justert forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Planforslaget opprettholder spesialområde-reguleringen, men i stedet for bebyggelse reguleres det meste av arealet nord for Skitunet boligparkering for Skitunet, med i alt 49 parkeringsplasser for gjesteparkering. Endringen vil også berøre litt av friområdet mot vest for – et areal som tidligere har vært bebyggt uthus o. a. og som i forbindelse med utbygging av Skitunet også har vært brukt til arbeidsbrakker m.m.

Bestemmelsene om å ivareta trær og annen grøntstruktur opprettholdes. Det etableres en avgrensning/inngjerding mot vegetasjonen.

Vurdering og konklusjon:

Boligområdet Skitunet viser seg ikke å oppfylle det reelle behovet for parkeringsplasser. Da Skitunet har en høy utnyttelse, uten reservearealer på egen grunn, ser teknisk sjef at den mest praktiske løsningen for alle parter er å løse parkeringen på naboarealet.

Det innebærer at boligreguleringen på det aktuelle arealet opprettholdes, med den endring at bygning med fellesfunksjoner blir boligparkering – dvs. for gjester til Skitunet. I tillegg innebærer endringen at en liten del – ca. 150 m² - av spesialområde/bevaring – friområde inngår som del av spesialområde/bevaring – boligområde – felt SB i gjeldende reguleringsplan. Ut fra tidligere bruk av den aktuelle delen av det regulerte friområdet til henholdsvis skifabrikk og riggplass er det lite sannsynlig at fornminner blir berørt. Det er heller ikke innkommet bemerkninger fra fylkeskultursjefen

Endringen betyr at pkt. 8 c i reguleringsbestemmelsene får følgende endrede ordlyd: *Eksisterende bolighus kan tillates revet og erstattet med boligparkering for boligområde B2.*

Den øvrige del av pkt. 8 opprettholdes uendret.

Dette er et lite avvik fra forslaget fra Arkitektfirmaet Link-signatur as, se vedlegg 4..

Teknisk sjef anser endringen av kart og bestemmelser som så beskjedne at den kan behandles som mindre endring av reguleringsplanen, og at hovedutvalget kan gjøre endelig vedtak.

Saken ble opprinnelig sendt til behandling i mai 2009, dvs. før ny planlov trådte i kraft 1. juli 2009. Siden det endelige forslaget ble innsendt etter 1. juli, skal endringen behandles etter den nye planloven. I dette tilfelle vil forskjellen være en annen paragrafhenvielse og at "mindre vesentlig endring" endres til "mindre endring".

Teknisk sjef foreslår at forslaget til endring godkjennes.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 109/09

Utv.sak nr 109/09

GNR 55 BNR 446 - KVARTSVEIEN 50 - GARASJE

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 55/446	Saknr.: 09/2407
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	260/09	27.10.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	109/09	17.12.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.12.09:

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 27.10.09, sak nr. D 260/09.

Klagen fra Jan Kolfinn Bekken tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 08.12.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken: (trykt separat)

1. Situasjonsskart 1:500
2. Gjeldende plan for bebyggelse
3. Tegninger 1:100
4. Avslag av 27.10.2009, sak nr. D 260/09
5. Klage mottatt 17.11.09

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Jan Kolfinn Bekken

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Eiendommen utgjør 434 m², og omfattes av reguleringsplan for Dyster/Eldor-området, nordre del, der eiendommen ligger innenfor området B7. Bygningsrådet godkjente i møte den 24.10.91, sak nr. 73/91, en samlet plan for bebyggelse for område B7. Planen viser bl.a. garasjer med et bebygd areal på 15 m² (3m x 5m). Området er tett utbygd med 8 tomannsboliger på små tomter, og det er tidligere gitt dispensasjon fra reguleringen for maksimal tillatt tomteutnyttelse i plan for bebyggelse i område B7.

Søknad om tillatelse til tiltak

Melding etter plan- og bygningslovens § 86a (mindre byggearbeid på boligeiendom) om oppføring av en frittliggende garasje med et bebygd areal på ca. 25 m² i Kvartsveien 50 ble mottatt 20.10.09 fra Jan og Anita Bekken. Situasjonsplanen viser at garasjens sydøstre hjørne ligger innenfor regulert frisiktsone mot Kvartsveien. Garasjen skal ha tilnærmet vinkelrett innkjøring fra privat atkomstvei, og har en avstand fra denne som er mindre enn kravet om en minsteavstand på 5 m. Saken er omgjort til ordinær søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 fordi den er i strid med gjeldende plan for bebyggelse.

Avslag

Bygnings- og reguleringsssjefen avsto den 27.10.09, sak nr. D 260/09, søknad om oppføring av garasje i medhold av plan- og bygningslovens § 93 under henvisning til at den er i strid med gjeldende plan for bebyggelse når det gjelder garasjens størrelse, frisiktsone samt avstand fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel.

Klage

I brev mottatt 17.11.09 klager Jan Kollfinn Bekken på bygnings- og reguleringsssjefens vedtak med følgende begrunnelse:

1. Garasje/carport på eiendom Kvartsveien 52-54 hindrer allerede frisiktsonen og en oppføring av garasjen i Kvartsveien 50 vil derfor ikke være til hinder.
2. Ut/innkjøring til garasje/carport sammenbygd med bolig vil være trafikksikker for resten av feltet B7.

På bakgrunn av ovenstående søkes det om de nødvendige dispensasjoner for å få sette opp ønsket garasje.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspiktig etter plan- og bygningslovens § 93. Tidlig i saken er det søkt om de nødvendige dispensasjoner, naboer/gjenboere er varslet om dispensasjon. Det sørøstre hjørnet på garasjen ligger innenfor frisiktsonen. En biloppstillingsplass i tillegg foran garasjen vil ta mye av sikten mot venstre i Kvartsveien. Av den vedtatte plan for bebyggelse samt gjeldende boligparkeringsnorm for Ås går det fram at det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser (inkludert garasjeplass) pr. boligenhet på tomten. Avkjørselspunktet vil i dette tilfellet komme ut i svingradien til den felles avkjørselen mot offentlig vei. Det omsøkte tiltaket er etter kommunens vurdering trafikksikker.

Kommunen har imidlertid godkjent garasjer innenfor området som er over minstestørrelsen som er vist i plan for bebyggelse. Forutsetningen er da at bygningen ellers ikke er i strid med andre bestemmelser. På kommunens målebrevkart er hushjørnene i Kvartsveien 50 innmålt, og det går frem at det er plass til garasje på både syd- (tilbygg) og østsiden (frittliggende) av huset, uten at man kommer i konflikt med frisiktsonen. Dette vil bety en omdisponering av det private utearealet man benytter i dag, og det kan synes som om man da må holde seg til størrelsen på garasje som er vist på plan for bebyggelse.

Klager påpeker at garasje/carport på eiendommene Kvartsveien 52-54 allerede hindrer frisiktsonen.

Klager har tidligere søkt om oppføring av en frittliggende garasje med tilnærmet samme plassering. Søknaden ble avslått av hovedutvalg for teknikk og miljø i sak nr. 61/99 den 07.10.99. Klager påpekte også den gang at garasje/carport på eiendommene Kvartsveien 52-54 allerede hindrer frisiktsonen. Det ble da sagt at det parallelt med klagers sak skulle sendes ut pålegg om retting av de ulovlige forhold i medhold av plan- og bygningslovens § 113. Dette er dessverre ikke blitt fulgt opp. Imidlertid vil dette bli fulgt opp nå. "Uryddige" forhold på andre eiendommer tilsier ellers ikke at man skal dispensere for krav til frisikt og dermed bidra til mer uoversiktlige forhold på denne eiendommen.

Søknaden er i strid med reguleringsplanen, og etter plan- og bygningsloven er denne bindende. Tiltaket må derfor ha dispensasjon etter § 19 -1 i plandelen av loven fra 2008. Etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad, men kommunen kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige grunner for å gi dispensasjon i dette tilfellet. Teknisk sjef anbefaler hovedutvalget for teknikk og miljø å ikke ta klagen fra Jan Kollfinn Bekken til følge.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 110/09

Utv.sak nr 110/09

TILTAK FOR SPREDT AVLØP 2010 - 2015

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: M41

Saknr.: 09/3241

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

110/09

17.12.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.12.2009:

Som et ledd i arbeidet med å oppnå miljømålene for vassdragene i kommunen, jfr. godkjent Hovedplan for avløp og vannmiljø, samt EU's vannrammedirektiv (god kjemisk og økologisk tilstand), videreføres arbeidet med opprydding av mindre avløpsanlegg i spredt bebyggelse innenfor nedbørfeltene Hogstvedtbekken, Børsumbekken, Kroerbekken og Solbergbekken. Arbeidet med opprydding i disse områdene gjennomføres i perioden 2010 - 2015.

Ås, 07.12.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Ingen.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Vedlegg som følger saken: (trykt separat)

Forurensningsforskriften kap 12.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen.

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler.

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

I følge godkjent hovedplan for avløp og vannmiljø er det satt miljømål for vassdragene i kommunen. I den forbindelse ble det godkjent tiltaksplan for avløpsopprydding i områder med fritidsbebyggelse og i spredt bebyggelse for nedslagsfeltene til Årungen, Gjersjøen og Bunnefjorden. Pålegg om opprydding i henhold til denne tiltaksplanen er i all hovedsak gjennomført.

Tiltaksgjennomføringen i forhold til nevnte tiltaksplan er gjennomført parallelt med arbeidet med innspill til forvaltningsplan for 1. planperiode i vannområde Bunnefjorden, Årungen og Gjersjøen innen vannregion 1 (Glommavassdraget); jfr. EU's vannrammedirektiv. Vannrammedirektivet har som mål at alle vassdrag skal ha god økologisk og kjemisk tilstand. 2. planperiode i dette arbeidet videreføres nå fra 01.01.2010.

Ut fra dette er det nødvendig å videreføre kommunens arbeid i spredt bebyggelse for de øvrige vassdragene; Hogstvedtbekken, Børsumbekken, Kroerbekken og Solbergbekken(elva).

Pålegg om oppgradering av avløpsanlegg er nå gitt til alle eiendommer innenfor 1. planperiode. Fristen var opprinnelig 01.01.2008, men mange har fått utsatt frist til 01.01.2010. Noen få eiendommer har fått vedtak fra HTM om at pålegget er utsatt inntil eiendommen skifter eier og/eller beboer. Teknisk sjef vil i løpet av januar – februar 2010 legge frem sak for HTM hvor vi ber HTM vurdere ileggelse av tvangsmulkt etter forurensningsloven § 73 for de eiendommene som ikke har etterkommet kommunens krav om oppgradering av separat avløpsanlegg.

Da "Tiltaksplan for avløp i fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse 2004-2007", ble vedtatt i 2003, var ikke den sentrale forurensningsforskriften med egen avløpsdel gjeldende, og Ås kommune hadde en egen lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg. I den lokale forskriften var det satt krav til rensing ut fra ulike parametre.

Den sentrale forurensningsforskriften trådte i kraft 01.07.2004. Kapittel 12 i forskriften gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og lignende virksomheter med utslipp mindre enn 50 pe. Forskriften gjelder for svartvann uansett om man har innlagt vann eller ikke. For gråvann gjelder den kun dersom man har innlagt vann.

Forurensningsforskriften § 12-3 setter krav til at det skal foreligge utslippstillatelse for nye anlegg og vesentlig økning av utslipp fra eksisterende anlegg. I henhold til Forurensningsloven § 18, kan kommunen uansett tilbakekalle en tillatelse etter 10 år.

Ås kommune ligger i det som klassifiseres som følsomt område. Dersom det foreligger brukerinteresser i tilknytning til resipienten, er kravene til rensing av sanitært avløpsvann 90 % reduksjon av både fosfor (P) og biologisk materiale (BOF₅). Teknisk sjef vurderer at det foreligger brukerinteresser i tilknytning til alle resipientene i kommunen.

Hoveddelen av eiendommene som var omfattet av 1. planperiode har som sagt gjennomført pålegget om oppgradering. Plan for de øvrige nedbørfeltene i kommunen kommer nå i 2. planperiode; dvs 2010 – 2015. Arbeidet vil omfatte følgende nedbørfelt:

- Hogstvedtbekken
- Børsumbekken
- Kroerbekken
- Solbergbekken

De fleste separate avløpsanleggene i disse områdene består av bare slamavskiller. I henhold til www.avlop.no (Bioforsk Jord og Miljø sin informasjonsside om mindre avløpsanlegg) er forventet renseevne for en slamavskiller:

- 5-10 % fjerning av fosfor
- 20-30 % fjerning av BOF₅

Jamfør forurensningsforskriften, skal mindre avløpsanlegg i disse områdene fjerne 90 % av både fosfor og BOF₅.

Vurdering av saken:

For å oppnå miljømålene som er satt for kommunens vassdrag, anbefales det å gjennomføre oppryddingen i de gjenstående nedbørfeltene i perioden 2010 - 2015. Det er mest hensiktsmessig å ta for seg ett og ett nedbørfelt, og det anbefales at en starter med det nedbørfeltet som har dårligst vannkvalitet. Prioritert rekkefølge for arbeidet blir da slik:

- Hogstvedtbekken
- Børsumbekken
- Kroerbekken
- Solbergbekken

Jamfør Forvaltningslovens regelverk, skal det gis forhåndsvarsel før vedtaket treffes. Skriftlig forhåndsvarsel vil bli gitt minimum 3 uker før vedtak treffes. Det foreslås å gi 12-18 måneders frist for gjennomføring av pålegget om oppgradering av separat avløpsanlegg.

Alle eiendommene i de gjenstående nedbørfeltene vil få krav om å oppgradere sine avløpsanlegg. Anlegg som består av bare slamavskiller, kan ikke godkjennes. For andre typer anlegg, som det kan forventes at tilfredsstiller kravet om 90 % reduksjon av både fosfor og BOF₅, men som ikke har utslippstillatelse, vil det bli gitt krav om å søke om slik tillatelse. Før utslippstillatelse gis for disse anleggene, må det dokumenteres at anleggene tilfredsstiller forurensningsforskriftens krav til rensegrad.

I nedbørfeltene som nå gjenstår, er det hovedsakelig helårsboliger. Det er få hytter i dette området. Anleggstypene i de gjenstående nedbørfeltene er etter våre registreringer fordelt omtrent slik:

Nedbørfelt	Slamavskiller	Minirensanlegg	Annet	Totalt
Solbergbekken	30	8	9	47
Børsumbekken	17	1	5	23
Hogstvedtbekken	14	0	8	22
Kroerbekken	31	3	11	45

Type anlegg er registrert i kommunens økonomisystem og i programmet WebGis.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Den enkelte anleggseier står for selv for kostnadene til oppgradering av separate avløpsanlegg. Dette følger innarbeidet prinsipp om at "forurenser/påvirker betaler". Det kan søkes om lån/tilskudd gjennom kommunens Husbanken-ordning.

Ås kommune tar per i dag kr. 1600 i saksbehandlingsgebyr for søknad om utslippstillatelse. Dette er en ordning som bør videreføres for å dekke opp deler av kommunens kostnader i forbindelse med oppfølging av mindre avløpsanlegg.

Konklusjon med begrunnelse:

Forurensningsloven og -forskriften gir Ås kommune plikt til å sørge for opprydding i forurensning fra mindre avløpsanlegg. Pålegg er gitt og i hovedsak utført for de tidligere prioriterte områdene, og kommunen må nå ta tak i de gjenstående nedbørfeltene.

Gjennomføring og oppfølging av dette arbeidet er ressurskrevende, og det foreslås derfor å utføre arbeidet over en 6-årsperiode. Alle anleggene i nedbørfeltene Solbergbekken, Børsumbekken, Hogstvedtbekken og Kroerbekken skal være oppgradert innen utgangen av 2015.

Kan vedtaket påklages?

Nei.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 111/09

Utv.sak nr 111/09

GNR 75 BNR 6 - KROERVEIEN 115 - KLAGE PÅ VEDTAK OM AT FRIST FOR TILKOBLING TIL KOMMUNALT AVLØPSNETT, OPPRETTHOLDES

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 75/6	Saknr.: 09/2033
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/09	15.10.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	111/09	17.12.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.12.2009:

Klage på vedtak i utvalgssak 92/09 om at det ikke gis utsettelse på frist for tilknytning til kommunal avløpsledning for eiendommen Kroerveien 115 (75/6), tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig behandling.

Ås, 07.12.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:

Det gis ikke utsettelse av fristen for å tilknytte avløpsnettet på eiendommen Kroerveien 115 (75/6) til kommunal avløpsledning. Fristen som er satt til 01.01.2010, opprettholdes.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 15.10.2009.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Vedlegg som følger saken: (trykt separat)

1. Eiers klage, datert 20.11.09
2. Utvalgssak nr. 92/09 med vedlegg

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

13.07.09: Brev fra eier av eiendommen

07.08.09: Brev fra eier av eiendommen

18.08.09: Kommunalteknisk avdeling sitt svar på brev av 07.08.2009.

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunalteknisk avdeling ga i brev av 28.07.2009 pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning med frist innen 01.01.2010. Vedtak om pålegg ble gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 66. Eiendommen er allerede tilknyttet kommunal vannledning, men har kun en slamavskiller som avløpsløsning.

Eksisterende avløpsløsning har svært lav rensegrad for fosfor og organisk stoff, sett i forhold til kravene i forurensningsforskriften kap. 12, og tilfredsstillende ikke dagens krav til rensing.

Firmaets aktivitet i Kroerveien 115 skal nedlegges 31.12.2009 og eiendommen er lagt ut for salg. Eventuelle kjøpere vil i følge nåværende eier, bli informert om at tilknytning til kommunal avløpsledning må gjennomføres snarest.

Eier av eiendommen har tidligere søkt om utsettelse av pålegget om tilknytning. HTM behandlet dette i sak 92/09 og gjorde følgende vedtak:

"Det gis ikke utsettelse av fristen for å tilknytte avløpsnett på eiendommen Kroerveien 115 (75/6) til kommunal avløpsledning. Fristen som er satt til 01.01.2010, opprettholdes".

I brev av 20.11.2009 har eier av Kroerveien 115 påklaget HTM sitt vedtak.

Vurdering av saken:

HTM behandlet i utvalgssak nr. 54/09 (Nessetveien 100) en liknende sak. Klage på at det ikke ble gitt utsettelse ble i nevnte sak ikke tatt til følge. Klagen fra Nessetveien 100 ligger fortsatt til behandling hos fylkesmannen, og vi antar at et svar snart vil foreligge.

Plan- og bygningsloven § 66 kommer her til klar anvendelse. I tillegg tilfredsstillende ikke dagens avløpsanlegg kravene som er gitt i Forurensningsforskriften kap. 12. Jamfør utvalgssak 92/09, kan ikke administrasjonen se at det foreligger grunn til å gi utsettelse for gjennomføringen av dette pålegget.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Eier av eiendommen må bekoste byggingen av privat stikkledning for avløp frem til kommunal avløpsledning. Kommunal avløpsledning ligger i rimelig nærhet.

Kommunalteknisk avdeling har tidligere regnet og informert eier om at ved dagens utnyttelse av bygningen, vil tilknytningsgebyret i 2009 utgjøre kr. 39 160 eks merverdiavgift.

Konklusjon med begrunnelse:

Bygninger på eiendommer som ligger i rimelig nærhet til kommunal avløpsledning, har plikt til å tilknytte seg denne, jmfør Plan- og bygningsloven § 66.

Det ligger kommunal avløpsledning rett utenfor denne eiendommen, og det følger da en plikt til å tilknytte seg denne. I tillegg kommer de forurensningsmessige hensynene som er beskrevet tidligere.

Kommunalteknisk avdeling vurderer ut fra ovennevnte forhold, samt likhetsprinsippet, at det ikke bør gis utsettelse av fristen for tilknytning til kommunalt avløpsnett for denne eiendommen.

Kan vedtaket påklages?

Kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.