

SAKSFRAMLEGG

Utv.sak nr. /

R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREIVOLL

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-233

Saknr.: 05/1181

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Innstilling til møte 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, 04.12.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

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:

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 fortregning 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 Nesset 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, grønnspett, svartspett, flaggspett, 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 falleferdig 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 helserisiko.

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 rydningsrøyser 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 nettstasjon 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 friluftsjentressene 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 veterinærklinikk 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 boligutnet 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 skjøtselsplan, 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 matjorda. 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 friluftsinnteresser, samt rike biologiske mangfold, på en god måte.
15. Naturvernforbundet i Ås (23.05.2008) berømmet 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 allmennyttig 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. Beplanting 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 bemerkningen 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 Steinholt (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 kyststinet 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 kioskdrift, bruk av friområde til større arrangementer og lignende kan tillates etter avtale med

kommunen. Dette er allerede ivarettatt, 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 møtevirkosomhet og andre aktiviteter, jfr. eksisterende plashall som er ca. 15 meter bred. Den midlertidige plashallen 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:

Formålsgransene 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 allmenntilgjengelige 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.

- Skøtelsesplanen 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 allmenntilgjort 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 allmenntilgjort 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 allmenntilgjort 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 stiftforbindelsen 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 allmenntilgjort 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 spørsmålstegn 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.

... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#) ↑