



Ås kommune

MØTEINNKALLING – tilleggssak 59/18

Formannskapet

Møtetid: **06.06.2018 kl. 18.30**
Sted: **Ås kulturhus, Lille sal**

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes iht. lovverk. Møtedokumenter ligger til gjennomsyn på servicetorget og www.as.kommune.no.

Saksliste

Side

Saker til behandling

[59/18](#) 17/02027-9 Gnr 17 bnr 1 - Drøbakveien 181 - Fradeling av tun med bygningsmasse - Søknad om dispensasjon 2

Ås, 29.05.2018	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 04 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no v/Vibeke Berggård. Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet.
Ola Nordal ordfører	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Ås kommune

Saker til behandling

F-59/18

Gnr 17 bnr 1 - Drøbakveien 181 - Fradeling av tun med bygningsmasse - Søknad om dispensasjon

Saksbehandler:	Silje Raad	Saknr.:	17/02027-9
Saksgang		Møtedato	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		27/18	26.04.2018
2 Formannskapet		34/18	02.05.2018
3 Formannskapet		59/18	06.06.2018

Saksopplysning 29.05.2018:

Saken ble utsatt av formannskapet 02.05.2018.

Den legges frem for formannskapet på nytt. Se nytt vedlegg 14: Vurdering – Forholdet mellom konsesjonsloven og plan- og bygningsloven.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 26.04.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet for fradeling av tunareal med bygningsmasse på gnr 17 bnr 1, Østre Haug på følgende vilkår:

1. Resterende landbruksarealer skal sammenføres med eiendommen gnr./bnr. 16/1, Haug Nordre og skal driftes videre i tråd med arealformålet LNF-A.
2. Søknad om sammenføring med gnr./bnr. 16/1 skal ettersendes før fradelingen kan sluttbehandles etter pbl. § 20-1 jf. § 26-1.
3. Ekstra avkjørsel til gnr./bnr. 17/1 med port må stenges fysisk. Kun avkjørselen som er nærmest Korsegården brannstasjon skal brukes og den må tilfredsstillende krav til friskt i vegnormalene, følgelig 4 x 145 meter. Kart som viser stengt avkjørsel må sendes kommunen før fradelingen kan sluttbehandles.
4. Tunarealet på ca. 9 daa vil fortsatt være disponert til LNF-A-formål, med de begrensninger dette medfører mht. utbygging.
5. Dersom fradelingen av tunet skulle utløse behov for tiltak i grunnen som kan komme i berøring med de automatisk fredete kulturminnene eller deres sikringssoner må det tas kontakt med Akershus fylkeskommune i forkant.

Rådmannen gis delegert fullmakt til å behandle selve fradelingen og sammenføyningen etter pbl. § 20-1 jf. § 26-1.

Formannskapets behandling 02.05.2018:

Formannskapet drøftet seg frem til følgende utsettelsesforslag:
Saken utsettes. Spørsmål om konsesjon avklares.

Merknad: Saken går kun til formannskapet neste gang.

Votering: Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak 02.05.2018:

Saken utsettes. Spørsmål om konsesjon avklares.

Ås kommune

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 26.04.2018:

I innstillingens punkt 3 endres «nærmest Korsegården og brannstasjonen» til «nærmest Korsegården brannstasjon»

Votering:

Rådmannens innstilling med endring i punkt 3 ble tiltrådt med 8-1(SP)

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 26.04.2018:

Se øverst i dokumentet.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Formannskapet dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet for fradeling av tunareal med bygningsmasse på gnr 17 bnr 1, Østre Haug på følgende vilkår:

1. Resterende landbruksarealer skal sammenføres med eiendommen gnr./bnr. 16/1, Haug Nordre og skal driftes videre i tråd med arealformålet LNF-A.
2. Søknad om sammenføring med gnr./bnr. 16/1 skal ettersendes før fradelingen kan sluttbehandles etter pbl. § 20-1 jf. § 26-1.
3. Ekstra avkjørsel til gnr./bnr. 17/1 med port må stenges fysisk. Kun avkjørselen som er nærmest Korsegården og brannstasjonen skal brukes og den må tilfredsstillende krav til friskt i vegnormalene, følgelig 4 x 145 meter. Kart som viser stengt avkjørsel må sendes kommunen før fradelingen kan sluttbehandles.
4. Tunarealet på ca. 9 daa vil fortsatt være disponert til LNF-A-formål, med de begrensninger dette medfører mht. utbygging.
5. Dersom fradelingen av tunet skulle utløse behov for tiltak i grunnen som kan komme i berøring med de automatisk fredete kulturminnene eller deres sikringssoner må det tas kontakt med Akershus fylkeskommune i forkant.

Rådmannen gis delegert fullmakt til å behandle selve fradelingen og sammenføyningen etter pbl. § 20-1 jf. § 26-1.

Ås, 16.04.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef – Teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Formannskapet

Ås kommune

Vedlegg:

1. Søknad om fradeling
2. Situasjonsskart i 1:4000 datert 21.06.2017
3. Merknader Thor Ivar Gangnæs, Birgitte Kvarme 18/2,3
4. Merknader Øistein Kvarme 18/1, Bredo Holmsen 16/3, Åse og Knut Kvarme 19/4
5. Merknader Åse og Knut Kvarme 19/4
6. Tiltakshavers kommentarer til merknadene
7. Vedtak jordloven 18.09.2017
8. Situasjonsskart i 1:5000 datert 02.02.2018
9. Situasjonsskart i 1:2000 datert 02.02.2018
10. Vedtak jordloven 28.11.2017
11. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Landbruksavdelingen
12. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune - AFK
13. Uttalelse fra Statens Vegvesen - Region Øst
14. Vurdering – forholdet mellom konsesjonsloven og plan- og bygningsloven

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

- Tiltakshaver Sven Åge Finstad
- Skar Advokater v/Tore Skar
- Naboer Birgitte Kvarme og Thor Ivar Gangnæs gnr./bnr. 18/2,3
- Advokatfirmaet Seland Orwall DA v/Svein Aalling
- Nabo Øistein Kvarme gnr./bnr. 18/1
- Nabo Bredo Holmsen gnr./bnr. 16/3
- Naboer Åse og Knut Kvarme gnr./bnr. 19/4

Kopi av vedtaket sendes til:

- Follo Landbrukskontor
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus – Landbruksavdelingen
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus – Miljøvern avdelingen
- Akershus Fylkeskommune – Plan og Miljø, Kulturminneforvaltningen
- Statens Vegvesen, Region Øst

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen har veiet søkers begrunnelse opp mot de hensyn de aktuelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er ment å ivareta.

Rådmannen finner at et rent boligutun på Østre Haug ikke vil medføre negative drifts- eller miljømessige konsekvenser for landbruket i området. Fradelingen legger ikke til rette for økt fortetting all den tid det ikke søkes om etablering av *ny* boligbebyggelse.

Ås kommune

Rådmannen vurderer således at en dispensasjon ikke vesentlig vil tilsidesette de hensyn LNF-A-formålet er satt til å ivareta.

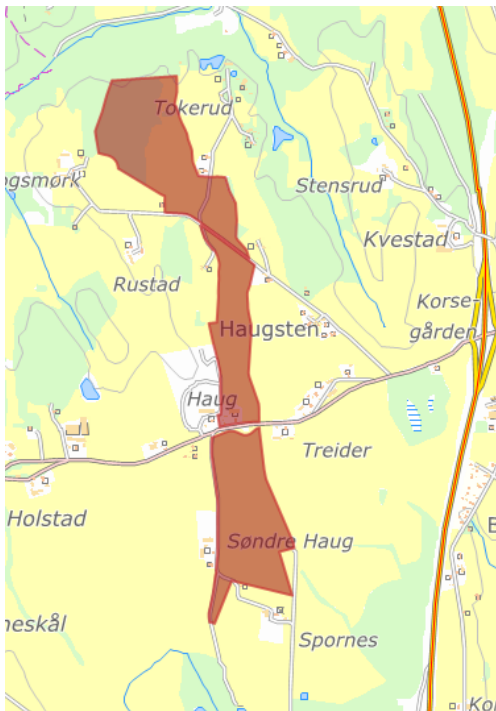
Rådmannen anser det som en fordel at det dyrkbare arealet på eiendommen gnr./bnr. 16/1 Haug Nordre ved sammenslåing fortsatt vil være i drift, og etablering av eget boligtau vil ikke medføre ulemper for den videre gårdsdriften. Å skaffe tilleggsjord til eie for en aktiv næringsutøver vil gi en driftsmessig god løsning, særlig der eiendommene grenser inntil hverandre som i dette tilfellet.

Etter dette finner rådmannen at det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å fradele omsøkt areal i denne saken.

På dette grunnlag mener rådmannen at det kan innvilges dispensasjon fra LNF-A-formålet i denne saken.

Omsøkt tiltak og planforutsetninger:

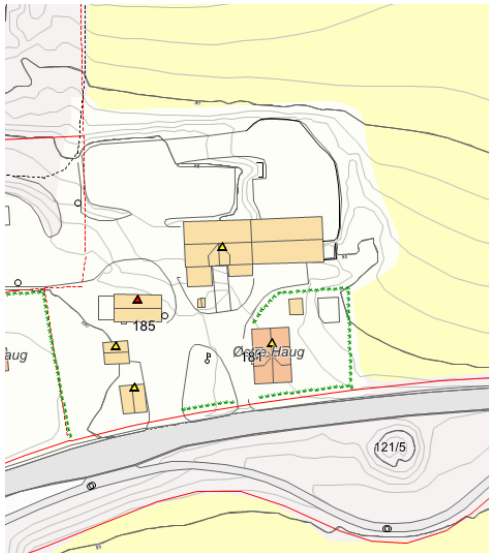
Gården Østre Haug, gnr./bnr. 17/1 består av tre teiger som til sammen utgjør ca. 443 dekar.



Gårdsarealer Østre haug

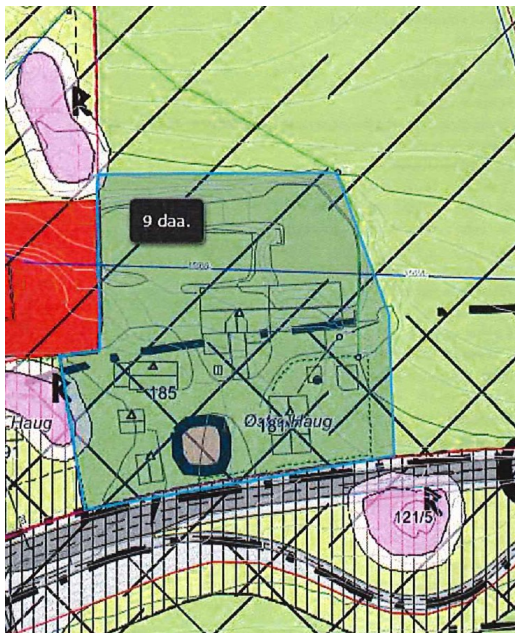
Gårdstunet er på ca. 9 dekar og ligger langs Drøbakveien tilgrensende brannstasjonen. Tunet består av fem bygninger med blant annet låve og våningshus.

Ås kommune



Gårdstunet Østre Haug – langs Drøbakveien

Det søkes nå om å fradele dette gårdstunet slik at de resterende landbruksarealene på 434 dekar kan sammenføres med naboeiendommen gnr./bnr. 16/1, Haug Nordre og drives videre av eieren av denne gården. Fradelt gårdstun vil i praksis bli brukt som en alminnelig boligtomt etter fradeling, men vil fortsatt være disponert til LNF-A formål med de begrensninger dette medfører mht. fremtidige byggetiltak. Nåværende eier vil fortsette på bo på tunet slik som før.



Markering av arealet som søkes fradelt

Hele eiendommen gnr./bnr. 17/ ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er disponert til landbruks,- natur- og friluftsmål, underformål A. Her tillates det kun nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Etersom gårdstunet med eksisterende bygningsmasse ikke lenger vil kunne knyttes til landbruk eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet etter fradelingen, må fradelingen av tunarealet anses for å være i strid med LNF-formålet.

Ås kommune

Eiendommen gnr./bnr. 17/1 dekkes også av hensynssone H570_3 for bevaring av kulturmiljø. Her tillates ingen rive- eller byggetiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse.

Sakens bakgrunn:

Rådmannen mottok søknad om dispensasjon og tillatelse til fradeling av tunareal på gnr./bnr. 17/1 den 03.07.2017 (vedlegg 1-2). Tunarealet er på 13 dekar. Fradelingen er nabovarslet i medhold av pbl. § 19-1 jf. § 21-3. Naboer på gnr./bnr. 18/2-3, 18/1, 16/3 og 19/4 har fremmet merknader i saken (vedlegg 3-5). Tiltakshaver har kommentert merknadene i eget følgebrev (vedlegg 6). Merknader og kommentarer vil bli drøftet nedenfor.

Søknaden er oversendt Follo Landbrukskontor for behandling etter jordlova.

Det ble fattet følgende vedtak den 18.09.2017 (vedlegg 7):

«Med hjemmel i jordlovens § 12 finner Ås kommune ikke å kunne gi tillatelse til fradeling av tunet med et tomteareal på ca. 13 dekar på eiendommen Haug Østre gnr 17 bnr 1 i Ås kommune, for å overdra restarealene som tilleggsareal til eiendommen Haug Nordre gnr 16 bnr 1.»

Landbrukskontorets vedtak ble påklaget av tiltakshaver. Tiltakshaver valgte i klagen å begrense tunarealet til 9 dekar (vedlegg 8-9). Follo Landbrukskontor fattet deretter følgende vedtak i sin klagebehandling den 28.11.2017 (vedlegg 10):

Med hjemmel i jordlovens § 12 finner Ås kommune å kunne gi tillatelse til fradeling av tunet med et tomteareal på ca. 9 dekar på eiendommen Haug Østre, gnr 17 bnr 1 i Ås kommune.

Det settes som vilkår for fradelingen at restarealene tilhørende Haug Østre, gnr 17 bnr 1, overdras som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, i dette tilfellet Haug Nordre gnr 16 bnr 1, og blir drevet som en samlet driftsenhet i landbruket som beskrevet i klage på opprinnelig vedtak.

Det forutsettes at grensene som fastsettes ved oppmålingsforretningen skjer i samråd med Follo landbrukskontor.»

Det ble altså innvilget samtykke til fradeling etter jordlova § 12, saken er dermed nå klar for behandling etter plan- og bygningslovgivningen (pbl).

Rådmannen har sendt søknaden på høring til regionale og statlige myndigheter i medhold av pbl. § 12-5. Samtlige myndigheter har uttalt seg i saken, mer om dette nedenfor.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden:

Søknaden begrunnes med at fradelingen skal gjøres som et ledd i salg av jordvei og skog til eier av naboeiendommen, gnr./bnr. 16/1, Haug Nordre. Jord- og skogsvei vil altså inngå i driftsenheten til gnr./bnr. 16/1.

Ved å fradele tunet som skal beholdes av tiltakshaver, og ved å overføre jord- og skog til naboeiendommen, oppnår man en løsning i tråd med overordnede målsettinger i landbruket om å etablere større driftsenheter. I følge tiltakshaver vil

Ås kommune

man dermed oppfylle hensynet bak lovens formålsbestemmelse. Tiltakshaver mener således at fordelene med å innvilge dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Merknader fra nabo på gnr./bnr. 18/2-3, 18/1, 16/3 og 19/4:

Naboene peker på at fradelingen ikke er i tråd med overordnede målsettinger i jord- og konsesjonsloven. Eier av gnr./bnr. 16/1 driver ikke jorden sin selv, men leier den bort til annen driver. Naboene peker også på at han ikke har planer om å drive jordbruk og at han utelukkende skal produsere gress. Argumentet om at døtrene derimot ønsker å drive jorda i fremtiden får etter naboenes syn liten verdi når de ikke tar landbruksrelatert utdanning.

Naboene presiserer at driftsbygningen på gnr./bnr. 16/1 er omgjort til brannstasjon og øvrige bygninger på eiendommen egner seg etter naboenes syn heller ikke som driftsbygninger. Gnr./bnr. 16/1 har altså ikke lenger sitt eget gårdsbruk. Eier av gnr./bnr. 16/1 besitter også gnr./bnr. 20/2, heller ikke denne eiendommen har anlegg som egner seg til landbruksdrift.

Naboene mener at dersom eier av gnr./bnr. 16/1 skal kunne drive jorden selv, er han avhengig av tun og driftsbygninger, da er det lite hensiktsmessig å fradele tunarealet som har nettopp slike bygninger. Naboene frykter at mangel på eget tun og driftsbygninger vil bli brukt som argument for å bygge nytt tun og driftsbygninger på gnr./bnr. 16/1 dersom denne eieren skal drive jorden selv. Naboene er bekymret for tap av jord og skog som følge av slik utbygging.

De aktuelle arealene på gnr./bnr. 17/1 som søkes fradelt er i dag veldrevet av en annen bonde. Dersom eier av gnr./bnr. 16/1 overtar disse arealene vil dette etter naboenes syn redusere dagens driver sitt driftsgrunnlag.

Naboene peker også på at landbruksveien som i 2016 ble godkjent på gnr./bnr. 17/1 til skogsdrift og uthenting av flis nå hovedsakelig blir benyttet av eier på gnr./bnr. 16/1. Naboene frykter at denne veien i fremtiden vil bli brukt til å tjene andre formål enn skogsdrift og uthenting av flis, eksempelvis for å tjene massegjenvinningsanlegget på gnr./bnr. 16/1 som nylig har vært gjenstand for detaljregulering. Naboene er bekymret for at en slik bruk vil gi en helt annen trafikk- og støybelastning enn det de har fått beskrevet tidligere.

Naboene peker også på at eier av gnr./bnr. 16/1, gjennom sin forvaltning av arealene på Haug Nordre, i løpet av flere år, har utvist særs liten respekt for jordvern og ivaretagelse av sin dyrkede mark. Vedkommende eier har ifølge naboene utarbeidet flere planforslag på sin eiendom som ville ha betydd nedbygging av betydelige arealer med dyrket mark. Det vises eksempelvis til asylmottak og mottak av avfall og forurensede masser. Det er også uten søknad etablert deponi og anlagt veier over dyrkbar jord. Naboene kan på dette grunnlag ikke se at omsøkt fradeling og fremtidig sammenføring med denne gården vil være i tråd med overordnede målsettinger for landbruket. Av denne grunn mener naboene at jorda bør overtas av noen som har landbruk som sitt primære levebrød.

Tiltakshavers kommentarer til merknadene:

Tiltakshaver peker på at eiendommen gnr./bnr. 16/1 innehar ca. 120 dekar areal som benyttes til kornproduksjon. I tillegg består gnr./bnr. 20/2 av ca. 100 dekar dyrket

Ås kommune

mark hvor det nå produseres matkorn. Alle disse arealene forvaltes av en annen bonde i vestbygda.

Planen er at bonden som i dag forvalter jorda på både gnr./bnr. 16/1 og 20/2 også skal forvalte de nye arealene på gnr./bnr. 17/1. Arealene skal først og fremst benyttes til kornproduksjon, men teiger som er mindre egnet til dette skal benyttes til gressproduksjon. Det skal altså ikke kun produseres gress slik naboene anfører.

Bonden som skal drifte arealene er en meget erfaren gårdbruker som både eier og drifter flere landbrukseiendommer i vestbygda. Den planlagte samlede driften av arealene vil gjennomføres miljøvennlig og fremtidsrettet og vil sikre en driftsmessig god og rasjonell løsning.

Tiltakshaver motsetter seg at overdragelsen vil redusere driftsgrunnlaget til den bonden som i dag forvalter gnr./bnr. 17/1, da denne bonden har flere gårder og et allsidig inntektsgrunnlag i Ås. Tiltakshaver mener det vil være mer effektivt om driften av arealet på gnr./bnr. 17/1 i stedet overtas av den bonden som i dag forvalter 16/1 og 20/2.

Tiltakshaver mener naboenes anførsler om hans manglende vilje til å etterfølge pålegg fra offentlige instanser bunner i et langvarig konfliktforhold. Det presiseres at tiltakshaver søker å etterkomme offentlige pålegg og vil gjøre det også i fremtiden.

Når det gjelder tiltakshavers egnethet pekes det på at han har agronomutdanning, og har drevet jorda si selv i mange år med blant annet kornproduksjon, høns, poteter og skogbruk. Han har drevet samdrift med nabogården og forpaktet en gård i Ski kommune i mange år. Tiltakshaver mener derfor det faller på sin egen urimelighet å anføre at han ikke er egnet til å drive landbruksproduksjon.

Uttalelse fra statlige og regionale myndigheter:

Søknaden er som nevnt oversendt regionale og statlige myndigheter til uttalelse.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) – Landbruksavdelingen (vedlegg 11):
Fylkesmannen vurderer at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn og har derfor ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Akershus Fylkeskommune (AFK) – Fylkesadministrasjonen (vedlegg 12):
Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det er automatisk fredete kulturminner på eiendommen som det må tas hensyn til. Dersom fradelingen av tunet skulle utløse behov for tiltak i grunnen som kan komme i berøring med de automatisk fredete kulturminnene eller deres sikringssoner må det tas kontakt med Akershus fylkeskommune i forkant.

For øvrig mener fylkesrådmannen at tiltaket ikke i vesentlig grad vil komme i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta. Fylkesrådmannen vil derfor ikke motsette seg en eventuell dispensasjon i denne saken.

Ås kommune

Statens Vegvesen Region Øst (SVV) (vedlegg 13):

Statens Vegvesen peker på at gårdstunet på gnr./bnr. 17/1 allerede har godkjent avkjørsel fra fv.152 (Drøbakveien) og fradelingen vil ikke endre denne situasjonen eller føre til endret eller utvidet bruk av denne avkjørselen.

Statens Vegvesen har derfor ingen merknader til dispensasjonssøknaden. De peker likevel på at det i dag er opprettet en ekstra avkjørsel til boligstunet. Statens Vegvesen presiserer at det kun er godkjent én atkomst til tunet og at den ekstra avkjørselen derfor må stenges fysisk. Kun avkjørselen som er nærmest Korsegården brannstasjon skal brukes og den må tilfredsstillende krav til friskt i vegnormalene, følgelig 4 x 145 meter.

Rådmannens vurdering av søknaden:

Rådmannen vurderer søknaden konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en *klar* overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Kommuneplanen er styrende i dette området og formålet med denne er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Kommuneplanen er et juridisk bindende dokument, som før den vedtas går gjennom omfattende demokratiske prosesser. En dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vil derfor alltid kunne bidra til å undergrave dens styringsverdi.

Hensynet bak LNF-A-formålet er først og fremst å forhindre at verdifulle landbruks- og skogsarealer blir delt opp og nedbygd, samt forhindre «bit for bit utbygging» i mindre sentrale områder av kommunen. Viktige kvaliteter i landbruks- og naturområder skal bevares i størst mulig grad, ressursgrunnlaget til landbruket skal ivaretas og sammenhengende jordbruksområder skal beholdes. Tilrettelegging for spredt boligbebyggelse i LNF-A-områder skal derfor unngås.

Dispensasjonssøknaden er i stor grad begrunnet med private eierskiftehensyn. De resterende landbruksarealene skal kjøpes opp av nabogården og drives videre av denne eieren.

Som plan- og bygningsmyndighet skal ikke kommunen vektlegge slike private forhold. Bygningsmyndigheten skal kun vurdere om fradelingen er i tråd med vilkårene i pbl. § 19-2.

Ås kommune

I denne saken skal all dyrka og dyrkbar mark drives videre som før, bare av en annen eier. Fradelingen vil dermed ikke tilsesette hensynet til jordvern, dette har også landbruksavdelingen presisert i sitt vedtak. Det er satt som vilkår for fradelingen etter jordloven § 12 at restarealene tilhørende gnr 17 bnr 1, overdras som tilleggsareal til annen landbrukseiendom, i dette tilfellet Haug Nordre på gnr 16 bnr 1, og blir drevet som en samlet driftsenhet i landbruket. Rådmannen slutter seg til at dette må være en forutsetning for fradeling i denne saken.

Naboene frykter nedbygging av landbruksarealer. Rådmannen viser til at en dispensasjon i denne saken ikke skal tilrettelegge for fremtidig boligutvikling på verken tunarealet eller landbruksarealene, eksisterende tun skal bestå slik som før. Følgelig vil fradelingen ikke bidra til å stykke opp et jordbruksareal og åpne opp for økt «bit-for-bit»-utbygging.

Tunet vil heller ikke få endret atkomst, og vil ha den samme avkjørselen fra Drøbakveien som det alltid har hatt. Statens Vegvesen har også satt som vilkår at avkjørselen lengst fra brannstasjonen skal lukkes, rådmannen slutter seg til dette.

Både landbruksarealene og tunet vil fortsette å være disponert til LNF-A-formål i kommuneplanens arealdel med de begrensningene dette medfører med hensyn til fremtidig utbygging.

En dispensasjon for fradeling i denne konkrete saken gjelder *kun for eksisterende* arealer og bygningsmasse. Dersom det i fremtiden er ønskelig med ytterligere boligutbygging innenfor dette området eller på dyrka/dyrkbar jord, vil dette være avhengig av ny dispensasjonsbehandling etter pbl. § 19-2 og eventuelt behandling etter jordlovens § 9. En slik sak må også gjennom ny høringsrunde hos regionale og statlige myndigheter og saken må vurderes opp mot blant annet statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er ikke gitt at slik dispensasjon vil kunne innvilges i fremtiden.

En dispensasjon i denne konkrete saken vil derfor ikke medføre en endring i dagens situasjon, eller tilrettelegge for flere boenheter utenfor sentrumskjernen i fremtiden.

Rådmannen finner også grunn til å vektlegge at det ikke skal foretas verken rive- eller byggetiltak som følge av fradelingen som vil kunne forringe verdiene i det bevarte kulturlandskapet. Omsøkt fradeling vil derfor ikke komme i konflikt med hensynssonen i området.

Naboene peker på at eier av gnr./bnr. 16/1 ikke driver jorda selv, men leier den ut til en annen driver. Slike private leieforhold faller utenfor kommunens ansvarsområde. Rådmannen forutsetter at jorda som sammenføres gnr./bnr. 16/1 drives videre som et samlet landbruksareal knyttet til gården Haug Nordre. Kommunen har ikke myndighet etter plan- og bygningsloven til å styre hvem som skal drive disse arealene.

Når det gjelder eier av gnr./bnr. 16/1 og hans evne til å drive jorda som forutsatt presiserer rådmannen at dette utelukkende vurderes av kommunens landbruksmyndighet. Forhold knyttet til egenskaper faller således utenfor kommunens myndighetsområde ifm. vurdering etter plan- og bygningsloven, da man ikke har faglig grunnlag for å vurdere vedkommendes egnethet i denne

Ås kommune

sammenheng. Rådmannen forutsetter likevel at landbruksarealene driftes i tråd med LNF-formålet og at dette gjennomføres på en kvalitativt god måte i tråd med jordlovens målsettinger. Rådmannen presiserer at dersom jorda i fremtiden blir forvaltet på en måte som er i strid med jordloven eller gjeldende arealformål, er kommunen forpliktet til å følge opp dette.

Naboene er bekymret for at gnr./bnr. 16/1 vil få behov for nye driftsbygninger dersom dispensasjon innvilges i denne saken. Rådmannen presiserer at et eventuelt fremtidig behov for driftsbygninger vurderes av kommunens landbruksmyndighet og faller derfor utenfor Formannskapetets myndighetsområde i denne sammenheng. Det forutsettes at jorda drives på lik linje som øvrige arealer på gnr./bnr. 16/1 og 20/2, og at en sammenføring ikke automatisk medfører endringer knyttet til eksisterende eller fremtidig bygningsmasse.

Når det gjelder veien som ble godkjent på gnr./bnr. 17/1 i 2016 så ble denne godkjent som landbruk/skogbruksvei. Bruk til annet formål, eksempelvis næringsvirksomhet knyttet til gjenvinningsanlegget, vil være i strid med tillatelsen og vil kunne følges opp som en ulovlighet enten etter jordloven eller etter plan- og bygningsloven. Det forutsettes at veien blir benyttet i tråd med tillatelsen, brudd på disse vilkårene vil kunne følges opp som en ulovlighet.

Avslutningsvis finner rådmannen å måtte legge stor vekt på positivt vedtak etter jordloven og det faktum at ingen av de overordnede myndighetene har fremmet innsigelser i saken.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen har foretatt en helhetsvurdering der tiltakshavers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet, samt hensynssonen for bevaring av kulturmiljø er ment å ivareta.

Rådmannen finner at en dispensasjon i denne saken ikke vesentlig vil tilsidesette de hensyn LNF-A-formålet og hensynssonen er ment å ivareta. Rådmannen anser videre at det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon i denne saken. Sammenføring av landbruksarealer vil klart gi en driftsmessig god løsning, særlig fordi eiendommene gnr./bnr. 17/1 og 16/1 grenser inntil hverandre.

Rådmannen vurderer derfor at søknad om dispensasjon fra LNF-A- formålet bør innvilges med hjemmel i pbl. § 19-2.

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at søknaden innvilges:

Ingen

Kan vedtak om avslag påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ås kommune

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Formannskapet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet for fradeling av tunareal med bygningsmasse på gnr 17 bnr 1, Østre Haug.

Begrunnelse for vedtaket jf. pbl. § 19-2:

Formannskapet finner at dispensasjon i denne saken vil medføre at hensynene bak LNF-A-formålet, blir vesentlig tilsidesatt fordi: _____ (fyll inn)

Formannskapet mener at følgende ulemper veier tyngre enn fordelene etter en samlet vurdering: _____ (fyll inn)

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at søknaden avslås:

Ingen

Kan vedtak om dispensasjon påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart