



Ås kommune

ÅS KOMMUNE UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saksnr: 13/2016-5

GNR 48 BNR 4 - TANGEN - STATUS

Saksbeh.:

Utvalg

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Arkivkode:

Utv.nr.

65/13

Møtedato

22.08.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling og vedtak i møte den 22.08.2013

Rådmannens innstilling:

Kommunen stiller seg positiv til at Gnr 48 Bnr 4 «Tangen» restaureres som småbruk med ett bolighus. Endelig avklaring gis gjennom behandling av formell søknad. Før søknad kan godkjennes må det være avklart at tilfredsstillende veiadkomst kan etableres, samt hvordan denne skal utformes og plasseres.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 22.08.2013:

Ola Nordal (A) bemerket at slik saken foreligger blir dette som en drøftingssak for utvalget, og fremmet følgende forslag til uttalelse:

HTM slutter seg til rådmannens konklusjon med begrunnelse.

Votering:

Arbeiderpartiets forslag til uttalelse ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes uttalelse/ vedtak 22.08.2013:

HTM slutter seg til rådmannens konklusjon med begrunnelse:

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen er noe skeptisk til om det er praktisk gjennomførbart å opparbeide Tangen til en boligeiendom som fyller dagens krav. Videre ligger eiendommen i et LNF-område med restriksjoner for utbygging og uten kollektivtilgjengelighet. Rådmannen ser imidlertid at dette kan være i tråd med et eventuelt politisk ønske om å åpne for gjenopptatt bosetting på gamle, fraflyttede småbruk i kommunen. Det foreslås derfor at det gis et positivt signal i saken og at man går videre med en søknadsprosess. Forutsetningen for at Tangen skal utvikles med bolig er at forholdene for å etablere en tilfredsstillende og varig veiadkomst er løst.

Rett utskrift bekreftes,
Ås, 29.08.2013

Sign.

Rita Stensrud
Politisk sekretariat

Utskrift av møtebok sendes til:
Parter i saken

I henhold til konsesjonslovens § 4 første ledd kan bebygd eiendom erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke overstiger 100 dekar, og hvor ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus kan erverves konsesjonsfritt dersom tomta ikke er større enn 2 dekar.

I rundskriv M2/2009 fra landbruksdepartementet står følgende:

«Det er ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Eiendommen anses som ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig p.g.a. alder eller forfall.»

Hvilke bygninger som skal anses som «ubrukelig» og dermed falle inn under definisjonen ubebygd eiendom, er til en viss grad en skjønnsmessig vurdering. Dersom Tangen defineres som bebygd vil den kunne erverves uten konsesjon (under 100 dekar), defineres den som ubebygd vil det måtte innvilges konsesjon (over 2 dekar). Bygningen er ikke brukelig som bolig i den stand den er i dag, men vil med betydelig innsats kunne settes i stand slik at den blir beboelig.

Dette må defineres som en liten landbrukseiendom, men med så lite produktivt areal at det ikke vil være nødvendig for drift av eiendommen at den bebos. Eiendommen kan selges, men ikke nødvendigvis godkjennes som boligeiendom.

Det står videre i ovenfor nevnte rundskriv at i områder som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde er konsesjonsfriheten betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Området er i kommuneplanen disponert til LNF, underformål A, det vil si «areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag» (§ 14 pkt. 1). Det vil derfor være i strid med kommuneplanen å oppføre nye bygninger på eiendommen, men restaurering av et eksisterende boligbygg er en mer uklar sak.

Eiendommen vil i utgangspunktet høre til Kroer skolekrets ut fra geografisk beliggenhet, men på grunn av at veiadkomsten må legges til Hogstvet vil eiendommen tilhøre Åsgård eller Rustad skolekrets. Uansett vil det være krav om skoleskyss.

Dersom kommunen skal godkjenne en bolig på Tangen må det foreligge en akseptabel og varig veiadkomst til eiendommen. Dette er nødvendig blant annet fordi utrykningskjøretøy må kunne komme frem. Kommunen må også kunne tilby tjenester til beboerne, som renovasjon, hjemmehjelp og skoleskyss. I henhold til rettsboken fra grensegangssaken for gnr 48 i Ås er det tilsynelatende grunnlag for å få etablert vei til Tangen. Det må avklares hva som er akseptabel standard og bredde på veien, da det som ligger i veiretten er en 2 meter bred kjerreveg. Det står blant annet i rettsboka at «dersom det kommer på tale å utvide veien til bilveg, så kan det bli aktuelt å avholde vegskjønn.» Videre står det at det er ønskelig at veien legges om. Dette må også avklares.

Kommunen skal i utgangspunktet jobbe for å redusere spredt boligbygging og ta vare på grønnstruktur av hensyn til friluftsliv og biologisk mangfold. I dette tilfellet er det

kun snakk om en enkelt bolig og friluftslivet vil tilsynelatende ikke bli negativt berørt. Generelt er det positivt at tidligere småbruk kan restaureres og gjøres levende igjen. Bygninger som står og forfaller er ikke gunstig. Rådmannen har ikke oversikt over hvor mange slike eiendommer som finnes i kommunen, men vil ikke tro det er mange tilsvarende saker som vil kunne følge i tiden fremover. For å sikre at ikke denne type utbygging skal utarte og bli i strid med intensjonene er det viktig å ha tydelige forutsetninger om hva som er tillatt på eiendommen. Dette kan sikres gjennom en byggesak. Uklarheter i tilfellet med Tangen er om akseptabel veiatkomst lar seg løse og om den eksisterende bygningen er mulig å restaurere.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen er noe skeptisk til om det er praktisk gjennomførbart å opparbeide Tangen til en boligeiendom som fyller dagens krav. Videre ligger eiendommen i et LNF-område med restriksjoner for utbygging og uten kollektivtilgjengelighet. Rådmannen ser imidlertid at dette kan være i tråd med et eventuelt politisk ønske om å åpne for gjenopptatt bosetting på gamle, fraflyttede småbruk i kommunen. Det foreslås derfor at det gis et positivt signal i saken og at man går videre med en søknadsprosess. Forutsetningen for at Tangen skal utvikles med bolig er at forholdene for å etablere en tilfredsstillende og varig veiatkomst er løst.