

Ås kommune
Bygg og geodata

post@as.kommune.no

Adresse:
Seiersten Sentrum
1440 DRØBAK

Telefon: 64 90 55 55
Mobiltf.: 950 55 330
E-post:
arne.holen@folloprosjekt.no

Kto.nr. 1617.06.36183
Foretaksnr.: 963 058 063 MVA

Drøbak 13.06.2017

17/00525

**ADKOMSTVEI TIL GNR 48 BNR 4 - TANGEN
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PÅ GNR 48 BNR 1 OG 6
KOMPLETTERINGER - SØKNAD OM DISPENSASJON**

Det vises til vår søknad av 06.02.2017 og kommunens brev av 23.02.2017 vedr. behov for kompletteringer.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF-a i kommuneplanen. Kommunen mener søknaden ikke oppfyller kravene til begrunnelse. Søknaden må utdypes i større grad.

Utdyping av søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen.

Myhrer ønsker å ruste opp eiendommen Tangen, ta den i bruk og bosette seg der. Kommunen v/hovedutvalg for teknikk og miljø har den 22.08.2013 stilt seg positive til dette og at man går videre med søknadsprosess. Det ble forutsatt at det kunne etableres en tilfredsstillende og varig veiadkomst. Det er således en forutsetning fra kommunen at det bygges en adkomstvei. Det er også en forutsetning for å restaurere, utvikle, drive og vedlikeholde småbruket Tangen.

Jordskifteretten har i sine skjønnforutsetninger gjort vurderinger ihht. veglovas § 53, og har konkludert med at inngrepet med veibyggingen vil være klart mer til gagn enn skade. Retten anfører at påregnelig trafikk til én bolig med tilhørende enkel landbruksdrift som hest eller hundehold, gir beskjedne skade for gnr. 48 bnr. 1 og 6, og videre «inngrepene som må gjøres i gnr. 48 bnr. 1 og 6 er marginale og medfører ikke skade som etter rettens syn er større enn nytten for bnr. 4»

Hensynene bak LNF-området er først og fremst å sikre områder som skal nyttes til landbruksproduksjon og/eller som skal bli liggende som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Tiltaket vil i liten grad beslaglegge områder som inngår i slik utnyttelse. Tiltaket vil også ha begrenset betydning for jord- og skogbruket i området og for friluftinteressene. Tvert imot kan det være positivt for disse formålene å gjenoppta bosetning på gamle, fraflyttede småbruk. En kan således ikke se at hensynene bak LNF- formålene eller i lovens formålsbestemmelse, vil bli vesentlig tilsidesatt ved at en dispensasjon innvilges i denne saken.

Hvorfor er atkomst fra vest mer hensiktsmessig enn atkomst fra øst.

Tiltakshaver opplyser at mulig gjennomføring av atkomst fra øst er forsøkt på et tidligere tidspunkt. Grunneiere som ble kontaktet gav «blankt avslag». Det vurderes som man aldri vil kunne få en tillatelse til dette. Fra vest foreligger en tinglyst veirett, som jordskifterettens skjønn har fastsatt at gir grunnlag for bygging av bilvei. Vei fra vest gir dessuten en mer direkte tilknytning til besøksmål sentralt i Ås. En omkjøring mot øst om Kroer vil medføre langt mer bilkjøring enn en vei mot vest.

Fordeler og ulemper for naboer og landbruks- og skogbruksinteresser i området.

Som nevnt tidligere har jordskifteretten som faginstans gjort en grundig vurdering av dette og landet på at fordelene er større enn ulempene. Det vises til jordskifterettens skjønnsforutsetninger som ligger ved saken, vi ser ingen grunn til å gjenta disse her men oppsummerer: Det blir ulemper med noe trafikk fra en bolig. Eiendomsinngrepene er marginale. Grunneierne får rett til å bruke veien til skogsdrift. Veien legges om i forhold til dagens traktorvei, og vil ikke lenger gå over jordet og dele dyrket mark i to. Det vises i denne forbindelse også til brev datert 02.02.2017 fra adv. Bjørn Clemetsen, som var vedlagt vår søknad av 06.02.2017.

Avstand nærmere nabogrense enn 4 meter – søknad om dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra pbl. §29-4 om byggverkets avstand fra nabogrense. Søknaden begrunnes som følger: Veien skal bygges av ubrennbare materialer og fare for brannsmitte til byggverk på naboeiendom er ikke til stede. Veien er på strekninger lagt nær grensen for å bruke minst mulig areal, et 4 meters areal mellom veien og grensen kan ikke brukes til noe og vil bare beslaglegge mer areal og medføre større eiendomsinngrep. Den traséen som omsøkes er den som er godkjent i skjønnet fra Jordskifteretten.

Fordelene ved å gi dispensasjon er langt større enn ulempene.

Vedrørende valgt fremgangsmåte.

Kommunen anbefaler at det søkes om både nybygg og bilvei på Tangen samtidig.

Planer for restaurering, tilbygg, nybygg og utvikling av eiendommen Tangen er et prosjekt som krever at det legges ned arbeid og vurderinger på å ivareta det stede og tilpasse til terreng og natur. Dette vil være ressurskrevende og ikke noe som bør utarbeides ad hoc som et supplement til en søknad om å opparbeide adkomstvei. Planen er å restaurere eksisterende bolig og å gjenoppbygge jordkjeller i nordvest og steinkjeller mot øst til opprinnelig stand. Det er foreløpig ikke avklart hva som skal gjøres med fjøset.

Hovedutvalget for teknikk og miljø stilte seg i møte den 22.08.2013 positive til at Tangen kunne restaureres som småbruk med ett bolighus. Før en søknad kunne godkjennes måtte det være klart at tilfredsstillende veiadkomst kunne etableres, samt hvordan denne skal utformes og plasseres.

Tiltakshaver finner det meget urimelig å legge ned store ressurser i å utarbeide et byggeprosjekt før veiadkomsten er godkjent. Vi ber om at søknad om adkomstvei behandles uavhengig av søknad om boligbygg.

Nabovarsling

Kommunen etterlyser varsling av gnr. 130 bnr. 11. Varsling er nå gjennomført.

For øvrig er samtlige naboer varslet på nytt om søknad om dispensasjon fra pbl. §29-4.

Dokumentasjon medfølger.

Ved fristens utløp har det kommet inn en merknad:

Brev datert 12.04.2017 fra Morten Lilleheier, Torstein Bjørge, Olaf Lilleheier og Alf Kristian Raadim.

Innhold:

Viser til tidligere merknad av 20.03.2017. Kan ikke se at de tilkommer nye momenter i saken. Ber om å få oversendt komplett søknad.

Kommentarer:

Ingen.

Med hilsen
Follo Prosjekt a.s



Arne Holen
Sivilingeniør

Vedlegg : Dokumentasjon av nabovarsling.
: Brev datert 12.04.2017 fra Morten Lilleheier, Torstein Bjørge, Olaf Lilleheier og Alf Kristian Raadim.

Kopi til : Håvard Myhrer
: Øyvind Myhrer
: Adv. Klemetsen