Breivolls Venner v/Soligard

Slorhøgda 42

1407 Vinterbro

Ås kommune

v/Kommunestyret

1430 Ås Vinterbro 23.05.13

Innspill fra Breivolls Venner til kommunestyret i Ås kommune

Nedenfor våre merknader og betraktninger i forhold til Formannskapets innstilling i Breivollsaken som kommer opp i kommunestyret 29.mai 2013 (K-sak 33/13)

1. Ås kommune tar til etterretning at Brunstad kristelige menighet vil benytte seg av opsjonsmuligheten som ligger i leiekontrakten fra 13. mai 1998

*Justering av leiepris i forlengelsesperioden og vurdering av hvilke av leietagers investeringer som ikke er nedskrevet fram til 2013, må klarlegges. Dette og hvilken forpliktelse som juridisk ligger i opsjonsformuleringen – også sett opp mot oppsigelsesklausulen og endringer av rammene knyttet til vedtatt reguleringsplan skulle kartlegges i løpet av 2012. Er det gjort? Leiekontraktens formulering av bruks- og myndighetsforhold har vært uklare og til dels uheldige. Ved en forlenget avtale må bruksbestemmelsene revideres i forhold til erfaringer fra leieperioden og vedtatt reguleringsplan samt framtidig skjøtselsplan. Regler for framleie med ansvar og selvkostprinsipp må klareres. Innføring av bestemmelser for å klargjøre kontraktssituasjonen ved avslutning i 2018 må føres inn.*

*Innstillingens ordlyd og den dokumentasjon som følger saken, indikerer sterkt at denne type uavhengige utredninger ikke er gjort. Det kan dermed synes som om politikerne inviteres til å gjøre vedtak på et grunnlag som i det vesentligste kun representerer BKMs syn på situasjonen. Hele kontraktens innhold bør lovlighetskontrolleres i forhold til reguleringsplanen for området.*

*Innstillingen er uklar med hensyn til hvilke arealer/avtaler en forlengelse skal gjelde for; alle leide arealer eller bare tunet (uklar avgrensning?), jordet i sørøst, friarealene mellom tunet og sjøen.*

*Reguleringsplanen ble vedtatt etter megling hos fylkesmannen. Del av forliket gikk på at det skulle utformes en skjøtsels- og bruksplan for hele området. En eventuell forlenget avtale må ta høyde for bestemmelser som seinere kommer i slik plan.*

1. Innholdet i en eventuell ny bygning konkretiseres nærmere før partene tar stilling til prosjektet.

*Formuleringen gir ingen føringer for disse samtalene, og en meget uklar forhandlingsposisjon for kommunens del. Et minstekrav må være at bygningen legger opp til den bruk reguleringsplanen (og evt skjøtselsplan) bestemmer, og at den offentlige bruksandelen helt konkret beskrives. Det kan for øvrig være tvilsomt juridisk om reguleringsformålet ”offentlig bruk” i det hele tatt åpner for et privat eid og drevet bygg på området da dette neppe kan beskrives som ”fortsettelse av etablert bruk” men snarere er ”ny bruk i strid med plan”.*

*Det må inntas i formuleringen hvilket (politisk) organ som skal være ”part” i dette. En ”konkretisering” må her forstås som en omforent beskrivelse av bygget og bruken av dette – for en slags felles byggesøknad (evt med dispensasjoner).*

*Siden byggesaken uansett må til politisk behandling i kommunen som plan- og bygningsmyndighet, bør ”parten” verken politisk eller administrativt være identisk med de som skal behandle saken senere.*

*Igjen må vi påpeke nødvendigheten av at Ås kommune skaffer seg tilstrekkelig juridisk kompetanse før avgjørelser i denne saken tas! Om en godkjenning gis, må det sikres en skikkelig avtale slik at kommunen står fritt og ikke bindes opp hverken juridisk eller økonomisk til bygningen etter 2018.*

1. Det forhandles mellom Brunstad kristelige menighet og Ås kommune om disposisjonsrett til det gule huset.

*Formuleringen gir kommunen en uklar og meget svak forhandlingsposisjon. At det gule huset med tilstrekkelig infrastruktur og bruksmulighet omkring huset, tas ut av leieforholdet i opsjonsperioden må være et krav knyttet til en forlengelse. Ås kommune kan da senere velge å la for eksempel Breivolls Venner disponere huset i henhold til avtale mellom Ås kommune og Breivolls Venner. Et alternativ er å knytte forholdet opp mot punkt 2, med de usikkerhetsmomenter som knyttes til dette med hensyn til byggesaksbehandling osv..*

1. Kommunen skal legge til rette for sambruk av friarealene på Breivoll, der partene også kan samarbeide med DNT og Oslofjorden friluftsråd og eventuelt andre organisasjoner som melder sin interesse. En eventuell avtale mellom partene må inngås i regi av rådmannen. Formannskapet skal holdes løpende orientert.

*Breivolls Venner støtter dette, men vil anmerke at formuleringen synes å være i konflikt med en forlengelse av leieavtalen for området slik denne har vært – eller i alle fall praktisert i leieperioden. BKMs fortrinnsrett til anlegg (fotballplass og privatiserende anlegg med bord og stoler osv.) og arealer kan ikke opprettholdes samtidig med punkt 4. Opprettholdes leieavtalen kan 2. setning lett forstås slik at andre organisasjoner først må forhandle med BKM for senere/samtidig aksept hos Rådmannen. Dette vil i så fall gi en uheldig ubalanse. Breivolls Venner vil at det skal være de samme bestemmelsene som gjelder for disse friarealene som gjelder for øvrige friarealer på Breivoll. Det vil si at organisert aktivitet på arealene avtales direkte med rådmannen; om det er felles arrangement eller ikke.*

1. Disponering av friarealene må skje innenfor reguleringsplanens rammer.

*Her må en også få inn ”… og framtidig skjøtselsplan». Det vises også til kommentaren til punkt 4 over.*

1. Ås kommune må sette i gang en politisk prosess for framtidig bruk av Breivoll med tanke på at ny leieavtale skal være klar innen 1. mai 2017

*Vi foreslår at formuleringene ” …med tanke på at ny leieavtale skal være…” bør gå ut. En slik prosess kan munne ut i gode løsninger med mange leieavtaler eller ingen leieavtale (offentlig forvaltning i en eller annen form).*

På vegne av Breivolls Venner



Rikke Soligard

Styreleder

Tlf:40 24 00 30