



Gnr 60 bnr 1 - Haugerudveien 39 - Landingsplass for helikopter - Søknad om dispensasjon

Saksbehandler: Mari Olimstad

Saksnr.: 17/00189-29

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

01.03.2018
07.03.2018

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir Ås kommune midlertidig dispensasjon fra LNF-formålet i Kommuneplan for Ås kommune 2015 – 2027, til etablering av landingsplass for helikopter på gnr 60 bnr 1.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår jf. pbl. 19-2 første ledd:

1. Dispensasjonen gis fram til endelig vedtak av neste kommuneplan.
2. Ås kommune forutsetter å bli trukket med i utformingen av konsesjonsvilkårene.
3. Ås kommune forutsetter at antall flybevegelser ikke øker utover dagens nivå.

Ås, 09.02.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og Utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

HTM 1. gang	24.08.2017
Formannskapet 1. gang	30.08.2017
Kommunestyret 1. gang	25.10.2017
HTM 2. gang	01.03.2018
Formannskapet 2. gang	
Kommunestyret 2. gang	

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Situasjonsplan C
3. Situasjonsplan C 2500
4. Dagens_situasjon_Haugerud_Vestre
5. Regulert_situasjon_Haugerud_Vestre
6. Informasjonsnotat Nor Aviation i ÅS
7. Støyrapport Sintef, datert 23.02.2017

Ås kommune

8. Nabomerknad, Annie og Halvard Aasen
9. Nabomerknad, Tronsmo
10. Nabomerknad Slørstad, Dale, Moe, Storaunet
11. Forslagsstillers kommentarer til nabomerknader
12. Merknad etter høringsfrist, Indcon
13. Merknad etter høringsfrist, Lilleby Kvarme
14. Brev fra forslagsstiller med forslag til konsesjonsvilkår, datert 03.11.2017

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 24.11.2017

Mail fra Statens vegvesen, datert 20.12.2017

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Ås kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i Kommuneplan for Ås kommune 2015 – 2027. Formålet med dispensasjonen er å etablere en godkjent landingsplass for helikopter på tomten gnr/bnr 60/1.

Søker er Arkitekthuset Knut H. Knudtsen, på vegne av Helge Thirud som er tiltakshaver.

Fakta i saken:

Arealet er i dag uregulert og er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF), underformål A. Formålet tillater kun at det oppføres nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Helikopterdrift inngår ikke i gårdstilknyttet næringsvirksomhet, og tiltaket fordrer således dispensasjon fra kommuneplanen.

Tiltakshaver har i dag en landingsplass på eiendommen og har drevet med helikopterdrift i en skala som ikke krever konsesjon. Han ønsker nå å formalisere driften og vil søke om konsesjon for om lag 12 bevegelser per uke (én tur med letting og landing telles som to bevegelser). Landingsplassen ønskes i tillegg flyttet til et område noe øst for dagens landingsplass, som vist på vedlagte illustrasjon. Før Luftfartstilsynet kan innvilge konsesjon, må det aktuelle området reguleres til «landingsplass for helikopter», eller det må foreligge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen.

En vedtatt dispensasjon betyr ikke at landingsplassen er godkjent av luftfartstilsynet, men er en forutsetning for konsesjonsbehandling. I henhold til Forskrift om konsesjon for landingsplasser skal konsesjonssøknad inneholde en utredning av miljømessige konsekvenser, risiko- og sårbarhetsanalyse, samt støyutredning, og søknaden skal sendes på høring, bl.a. til kommunen. Prosessen kan føre frem til godkjenning, eventuelt med vilkår og begrensninger. Konsesjon gis vanligvis for 10 år av gangen.

Selskapet som i dag opererer fra landingsplassen, og som planlegger å operere fra plassen i fremtiden, er Nor Aviation. Selskapet tilbyr tjenester til kunder som bl.a. forsvar/forsvarets forskningssenter (FFI), energiprodusenter/kraftselskaper, telekomselskaper, film og foto, entreprenører, utbygging av nødnett for redningsetaten og bistand ved brann og redning. NorAviation har nylig stiftet et selskap som utvikler robotikk for utbedringsoppdrag på høyspentlinjer, og som vil ha sin utviklingsbase i Ås, med tilknytning til campus Ås. Selskapet er avhengig av en helikopterlandingsplass med konsesjon.

Søknaden er hovedsakelig begrunnet med at tiltakshaver og helikopterselskapet ønsker å drive landingsplassen på Holstad som en operativ hovedbase, med godkjenning fra luftfartstilsynet. Dette vil blant annet gjøre det mulig å flytte selskapets hovedadministrasjon fra Skien til Holstad.

Forslagsstiller argumenter for at området er godt egnet for en helikopterbase, ettersom det i dag er en del av et etablert gårdstun, og ikke berører dyrket mark eller friluftsområder. Det argumenteres videre med at landingsplassen vil bli liggende rett

Ås kommune

over tunnelåpning til ny E18, og at inn-/ og utflyvning stort sett vil skje i støysonen til E18.

Vilkår for konsesjon

Dagens landingsplass har om lag 12 bevegelser per uke, et nivå som ikke krever konsesjon. I opprinnelig dispensasjonssøknad ønsket tiltakshaver å utvide driften, og søke konsesjon for 25 – 30 bevegelser per uke (én bevegelse er enten letting eller landing). I ettertid har tiltakshaver presisert at det også er ønskelig å søke konsesjon for et antall flybevegelser som ikke går utover dagens nivå. Hensikten med konsesjonsbehandling er å kunne opprette en godkjent hovedbase for helikoptertrafikk. Tiltakshaver har i brev datert 03.11.2017 (vedlegg 14), foreslått at det settes følgende vilkår for en konsesjon:

- Maks bevegelser: 24 per 14 dager, maks 16 (14?) per 7 dager (fordi oppdrag kan hope seg opp ved dårlig vær).
- Åpningstid: 07.00-19.00, maks 2 bevegelser mellom kl. 19.00-23.00
- Lørdager: maks 4 bevegelser per lørdag/maks 8 per måned
- Det tillates ikke forlystelsesflyging fra Holstad (såkalt «A-A-flyging»).
- Søndager er stengt. Må ha muligheter for utrykning for reparasjon av mobil/radiosendere/brannslukking etc. (anslag 2 bevegelser per 8 søndager).

Tidligere behandling av saken

Saken er tidligere behandlet i HTM 24.08.2017, formannskapet 30.08.2017 og kommunestyret 25.10.2017. Det ble gjort følgende vedtak:

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 28.09.2017:

1. Det gis midlertidig dispensasjon for landingsplass jamfør søknaden. Dispensasjonene gis fram til endelig vedtak av neste kommuneplan. HTM finner en større sikkerhet for de aktuelle selskapers samfunnsnyttige virksomhet og en større mulighet for Ås kommune til, via en konsesjonsbehandling, å regulere trafikken som klare fordeler. Dette satt opp mot en belastning for naboskapet, som vil være på tilsvarende nivå som i dag.
2. Ås kommune forutsetter å bli trukket med i utformingen av konsesjonsvilkårene.
3. Ås kommune vil ikke akseptere noen økning av antallet flybevegelser utover omlag dagens nivå.
4. HTM viser til saksfremstillingen og mener at hensynet bak LNF-A-formålet i kommuneplanen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Formannskapets vedtak 11.10.2017 – mindretallsanket til kommunestyret av FrP og H:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19 - 2 avslår Ås kommune søknad om dispensasjon fra Kommuneplan for Ås kommune 2015 – 2027.

Det foreligger ikke en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon som må veie klart tyngre enn ulempene.

Kommunestyrets vedtak 25.10.2017:

Saken utsettes. Det har kommet nye saksopplysninger. Saken behandles på nytt i hovedutvalg for teknikk og miljø og formannskapet, før endelig vedtak i kommunestyret.

Ås kommune

Uttalelser

Søknaden ble sendt på høring til berørte naboer i perioden 04.01.2017 - 19.01.2017. Det ble mottatt tre merknader innen høringsfristen. Naboene som har uttalt seg er negative til tiltaket, og påpeker at de til tider opplever dagens helikopterdrift som plagsom. De mener at en dispensasjon for flere flyvninger vil føre til store ulemper for naboene, i form av forringet livskvalitet og bomiljø, og redusert eiendomsverdi. De frykter også økt trafikk på boligveien inn til deres boligområde.

Forslagsstiller har svart på nabomerknadene i eget brev, vedlagt saken. Det nevnes at tiltakshaver vil strekke seg langt for å bedre forholdene for naboer, og samarbeide om støyskjerming av eiendommene.

Under behandling av saken ble ytterligere tre merknader sendt direkte til utvalgets medlemmer. Det ble av kommunestyret vurdert at disse merknadene utgjorde nye opplysninger i saken, som krevde at saken må behandles på nytt. Merknadene er kort oppsummert under.

Lilleby/Kvarme, Slørstadveien 183

De er naboer til eiendommen og mener at landingsplassen vil påføre naboene betydelige ulemper i form av støy. De reagerer på påstanden om at helikopterstøyen vil drukne i støyen fra ny E18, og viser til at boliger som blir påvirket av flere støykilder opplever redusert bokvalitet.

Videre mener de at tillatelse til landingsplass ikke kan gis ved dispensasjon, men bør reguleres og konsekvensutredes.

De mener at dagens drift ikke er i tråd med det som tillates for landingsplass uten konsesjon (naturlig landingsplass). Blant annet påpeker de at plassen er asfaltert, at det er gjort tiltak på driftsbygningen, og at det til tider har vært større aktivitet enn det som er tillatt.

Indcon

Selskapet utvikler teknologi innenfor robotikk knyttet til luftfart, og har nylig inngått et samarbeid med Nor Aviation. De er avhengig av landingsplass med konsesjon for å kunne utvikle sine produkter. For selskapet vil et avslag på dispensasjonssøknaden bety at selskapet må flytte ut av distriktet.

Per-Arne Bierklund, Haugerudveien 80

Han mener det ble brukt et spesielt støysvakt helikopter under HTMs befaring på Haugerud 28.09.2017. Han mener også det er begått en saksbehandlingsfeil under varsling, da han aldri mottok nabovarsel.

Tiltakshavers kommentarer til sent innkomne uttalelser

Tiltakshaver har svart på merknadene over i brev datert 03.11.2017. Han påpeker at endringer på driftsbygningen er godkjent av kommunen. Tiltakshaver vedgår at det til tider kan ha vært større aktivitet enn 12 bevegelser per uke, og foreslår konsesjonsvilkår for å regulere flybevegelsene strengere.

Ås kommune

Under formannskapetets behandling av saken ble det sådd tvil om Steinerskolen var blitt nabovarslet. Bekreftelse på nabovarsel er vedlagt brevet.

Til påstanden om spesielt støysvakt helikopter, skriver tiltakshaver at det til befaringsvar er leid inn et helikopter i mellomklassen for støynivå.

Eiendommen Haugerudveien 80 ble varslet, men eiendommen var under salg like etter, og ny eier har derfor ikke blitt opplyst om saken.

Høring 07.11.2017 – 05.12.2017

I forbindelse med ny behandling ble saken oversendt offentlige myndigheter for uttalelse, og det ble mottatt uttalelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Fylkesmannen hadde ingen merknader til dispensasjonssøknaden. Statens vegvesen har i mail datert 20.12.2017 bekreftet at de ikke vil motsette seg at det gis dispensasjon fra kommuneplanen, dersom kommunen kommer til en slik beslutning.

Vurdering:

Dispensasjon

I rådmannens innstilling til Formannskapet 11.10.2017 ble det anbefalt at søknaden avslås med hjemmel i 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.»

Hensynet bak LNF-A-formålet i kommuneplanen er først og fremst å forhindre at verdifulle landbruks- og skogsarealer nedbygges, samt forhindre en «bit for bit utbygging» i mindre sentrale områder av kommunen. Rådmannen vurderte at hensynet bak arealformålet ikke vil bli tilsidesatt i denne saken. Landingsplassen vil bli liggende i et etablert gårdstun, og vil ikke berøre områder som i dag er dyrket mark eller friluftsområder. Landbrukskontoret påpekte at arealet ikke er registrert som dyrket eller dyrkbar jord, og at bruk av arealet til helikopterlandingsplass dermed ikke vil medføre omdisponering etter jordloven. Eventuell bruk av eiendommens landbruksbygninger til helikoptervirksomheten vil kreve tillatelse til bruksendring.

I henhold til pbl. § 19-2 må det også foreligge en klar overvekt av fordeler for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Ved første behandling av saken vurderte rådmannen at fordelene ikke var klart større enn ulempene. Det ble vurdert at en utvidelse av helikopterdriften ville utgjøre en betydelig ulempe for naboene i form av økt støy. Rådmannen mente det var grunn til å anta at støy fra helikoptertrafikk kan oppleves som en dobbelt belastning for naboene som allerede berøres av trafikkstøy fra E18.

Rådmannen anerkjente imidlertid at store deler av helikopterdriften på dagens landingsplass består av samfunnsnyttige oppdrag som det i utgangspunktet er

Ås kommune

ønskelig å tilrettelegge for. Rådmannen anbefalte derfor at en alternativ lokalisering av landingsplass vurderes ved neste kommuneplanrullering.

Under behandling i HTM 28.09.2017 ble det kjent at tiltakshaver ønsker å gå videre med konsesjonssøknaden, selv om det ikke skulle tillates et høyere antall flybevegelser enn dagens nivå. Tiltakshaver har gjort rede for Nor Aviations forslag til konsesjonsvilkår i brev datert 03.11.2017, der det presiseres at det maks skal være 24 flybevegelser per 14 dager. Forskriften tillater 12 flybevegelser per uke uten konsesjon.

Ettersom det ikke lenger er snakk om økt aktivitet på landingsplassen, vurderer rådmannen at en innvilget dispensasjon ikke kan regnes som en betydelig ulempe for naboene. Det anses som en fordel at driften formaliseres og reguleres gjennom konsesjonsvilkår, noe som vil gi større forutsigbarhet for alle berørte parter, og større mulighet for kommunen til å regulere trafikken.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at det innvilges dispensasjon, med vilkår som vedtatt i HTMs innstilling av 28.09.2017. Det anbefales at dispensasjonen gis fram til endelig vedtak av neste kommuneplan. Det forutsettes videre at kommunen trekkes med i utformingen av konsesjonsvilkårene, og at antall flybevegelser ikke øker fra omlag dagens nivå. Rådmannen anser Nor Aviations forslag til konsesjonsvilkår som et godt utgangspunkt for videre behandling.

Konklusjon:

Dispensasjonssøknaden er vurdert etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Rådmannen mener at hensynet bak LNF-A-formålet i kommuneplanen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i denne saken. Det vurderes som en fordel at det kan settes klare rammer for virksomheten gjennom en konsesjonssøknad, mens ulempene for naboene vil være på tilsvarende nivå som i dag.

Rådmannen mener derfor at søknad om dispensasjon fra LNF A-formålet bør innvilges med hjemmel i pbl. § 19-2. Det forutsettes at antallet flybevegelser ikke øker utover om lag dagens nivå.

Kan vedtaket 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:

Vedtaket trer i kraft etter klagefristens utløp.