

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Moer sykehjem, 1.etg,
møterom 1 - 3

15.10.2009 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt
offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov.
Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.
Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og
bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

REFERATSAKER

16.07.2009 – 15.09.2009

DELEGERTE VEDTAK (trykt separat)

Utv.sak nr. 86/09 09/2684

TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL 2009

Utv.sak nr. 87/09 03/2221

R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12

Utv.sak nr. 88/09 09/1954

GNR 99 BNR 34 OG 41 - KONGEVEIEN - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr. 89/09 09/589

GNR 97 BNR 83 - KONGEVEIEN 137 - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr. 90/09 05/571

GNR 111 BNR 15 - NEBBAVEIEN 111 - TIL-/PÅBYGG - FRITIDBOLIG
ENDRING AV TILLATELSE

Utv.sak nr. 91/09 09/2258

NEDLEGGELSE AV KOMMUNALE VEIER - KRITERIER FOR NEDLEGGELSE

Utv.sak nr. 92/09 09/2033

GNR 75 BNR 6 - KROERVEIEN 115 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV
PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT

Ås, 07.10.2009

**Håvard Steinsholt
Leder**

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen,
Tlf. 64 96 20 18 eller e-post jeanette.karlsen@as.kommune.no.
(Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar
ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis).

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

REFERATSAKER

- Fontenebassenget i Borggården – utbedringskostnad, jf. F-sak 55/09, 26.08.2009, se utskrift av møtebok og saksutredning (trykt separat).
- Søknad om fritak fra politiske verv, jf. K-sak 48/09, 23.09.2009, se utskrift av møtebok og saksutredning (trykt separat).

Som nytt medlem av hovedutvalg for teknikk og miljø velges: Ellen Løken (Sp).

- Bygnings- og reguleringsavdelingen
Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i brev av 23.09.2009 opphevet kommunens vedtak av 12.02.2009 om ikke å ta klagen fra Naturvernforbundet i Ås til følge. Naturvernforbundet hadde klaget på kommunens vedtak om å godkjenne antennemast for nødsamband på behandling på grunn av feil rettsanvendelse. Se vedlegg (trykt separat).

Utv.sak nr 86/09
TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL 2009

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 145	Saknr.: 09/2684
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	71/09	14.10.2009
Hovedutvalg for helse og sosial	22/09	14.10.2009
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	17/09	14.10.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	86/09	15.10.2009
Kommunestyret	/	28.10.2009

Rådmannens innstilling:

2. tertialrapport 2009 tas til orientering.

Ås, 07.10.2009

Per A Kierulf
Rådmannen

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene
Administrasjonsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

2. tertialrapport 2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

SAKSUTREDNING

Fakta i saken

2. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan samt politiske vedtak. Den beskriver status etter de første 8 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram

2009 – 2012, men er noe forenklet sammenliknet med 1. tertialrapport. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

- Fokusområdene samfunn, brukere, økonomi og medarbeidere
- Oppfølging av vedtak
- Planoversikt

Nedenfor gis et kort sammendrag av viktige saker i 2. tertial.

Økonomi

Ved budsjettreguleringen etter 1. tertial ble det gjort innsparinger overfor enhetene blant annet ved at lønnsveksten fra 01.05.09 ikke ble kompensert fullt ut. I tillegg ble det gjort innsparinger på konkrete budsjettposter, jf. rådmannens notat av 17.06.09 til formannskapetets medlemmer. De samlede innsparinger overfor enhetene ble i alt på 6,7 mill. kroner. Merforbruket som er varslet etter 2. tertial er i all hovedsak knyttet til andre områder enn hvor det ble strammet inn ved 1. tertial. Imidlertid ble budsjettet til sosialhjelpsutgifter redusert med 0,3 mill. kroner etter 1. tertial, men bør nå økes med 0,5 mill. kroner.

Enhetenes skulle ikke få kompensert 0,9 prosentpoeng av lønnsveksten fra 01.05.09. Det viser seg nå at det de ikke har fått kompensert er om lag 0,65 prosentpoeng av lønnsveksten. Det som er lagt ut for mye tilsvarer et beløp i underkant av 1,2 mill. kroner. Det vil bli foretatt budsjettkorrigeringer slik at manglende kompensasjon tilsvarer 0,9 prosentpoeng av lønnsveksten.

Gjennomgang av driftsbudsjettene for etatene viser at det må finnes dekning for et beløp på 3,925 mill kroner i forhold til etatenes rammer. Dette er for en stor del knyttet til helse- og sosialetaten hvor det må finnes dekning for 3,56 mill. kroner. Av dette beløpet skyldes 1,8 mill. kroner mindre salg av sykehjemsplasser og at egenbetalingen innen pleie og omsorg blir lavere enn budsjettet.

Gjennom bruk av det som står igjen av beløp for konti for tilleggsbevilgninger, lavere netto renteutgifter samt VAR-sektoren andel av Myrveien 16 (fondsmidler), er det funnet finansiering for 3,387 mill. kroner av beløpet. Beløpet det så langt ikke er funnet finansiering for er på 0,538 mill. kroner. Rådmannen fremmer i egen budsjettreguleringssak forslag om inndeckning av hele beløpet.

Regjeringens tiltakspakke – status i arbeidet

- Det er vedtatt å bruke ekstraordinære vedlikeholdsmidler til brannsikring av rådhuset.
Arbeidet er under prosjektering i regi av plankomiteen Det er engasjert nødvendig prosjektadministrativ hjelp, og arkitektfaglig bistand. Etter forutgående konkurranse er det engasjert nødvendig konsulenthjelp til de tekniske fagene.
- Det ble søkt om 49 mill. kroner i ekstraordinære ENØK-midler. Ås kommune ble ikke tildelt midler innenfor denne bevilgningen.
- Det er søkt om midler under den utvidete rentekompensasjonsordningen til rehabilitering ved Ås ungdomsskole og Rustad skole. Husbanken har i brev av 17.09.09 godkjent begge søknadene.
- Etter søknad til "Prosjekt digital fornyelse i kommunene" har Ås kommune mottatt kr 125 000 til Elin-k Samspill prosjektet. Dette vil føre til at Pleie og

omsorgstjenestene og fastleger kan utveksle resepter, journalnotater mv. elektronisk.

Salg av eiendom

- Åslund er solgt og pengene er på kommunens konto
- Kommunale boliger.

I handlingsprogrammet for 2009-12 er det vedtatt å selge kommunale boliger for i alt 28 mill kroner. Dette tilsvarer omkring 15 boliger. I sak 11/09 vedtok formannskapet at leiere med tidsbegrensede kontrakter skulle tilbys å kjøpe den boligen de leier til takst. Salg av øvrige salgbare enkeltboliger vurderes ved ledighet. Før enkeltsalg igangsettes, skal boligtildelingsutvalget innstille ovenfor formannskapet som avgjør om kommunen, for å kunne ivareta sitt boligmessige ansvar, skal beholde boligen. 26 boliger bebos av leietakere med tidsbegrensede kontrakter. Disse fikk tilbud om å kjøpe til takst. 6 stykker svarte positivt. 4 andre boliger er lagt fram for formannskapet som vedtok at en bolig kunne selges. De andre skulle kommunen beholde for utleie til personer kommunen har et særlig ansvar for.

Foreløpig er ingen salg gjennomført. For 7 boliger er det innhentet tilbud på taksering og inngått avtale med takstmann. Det er avtalt å holde takstforretning. Dersom disse blir solgt vil man realisere ca. halvparten av målet i handlingsprogrammet for 2009.

Det anses vanskelig å nå målet.

- Fjellveien
I formannskapsmøte 26.8 ble det vedtatt at Fjellveien skulle beholdes for å dekke kommunens eget behov. Samtidig ble det nedsatt et ad-hocutvalg som skulle utrede hvilket behov eiendommen bør dekke, hvilken type utbygging som er mulig og finansiering av prosjektet.

Flytting av kommunalteknisk

Kommunen har inngått avtale om leie av Myrveien 16. Bygningen gir plass for hele kommunalteknisk avdeling (vei, vann og kloakk, park og idrett og administrasjonen). Nødvendige ominnredningsarbeider er under planlegging.

Arbeidet med forbedring av plan- og budsjettprosessen

Formannskapet besluttet i møte 11.02.09 å nedsette en politisk arbeidsgruppe for å avklare hvordan strukturen på handlingsprogram med økonomiplan kan forbedres, samt hvordan kommunen kan få en bedre plan- og budsjettprosess i årsløpet. Arbeidsgruppas anbefalinger knyttet til struktur og prosess ligger til grunn for arbeidet med handlingsprogram 2010 – 2013.

Gjennomgang av organiseringen av teknisk etat – status i arbeidet

Det er vedtatt prosjektplan og budsjett for gjennomgangen av organiseringen. Det er engasjert konsulent/prosjektveileder.

Etablering av midlertidig asylmottak på Heia

Formannskapet vedtok i møte 17.06.09 å etablere et midlertidig asylmottak på Heia (tidligere Heia sykehjem). Kontrakten med UDI varer til 30.06.11, og mottaket har 50 plasser. Heia startet i medio august og drives som en del av Bjørnebekk mottak.

Arbeidet med klima- og energiplan

Forslag til Klima- og energiplan ble sendt på høring 14.05.2009 med frist for innspill 26.06.09. I høringsperioden ble det avholdt ett folkemøte og kommunen hadde stand på Ås mart'n. Det kom inn 13 uttalelser. Klima- og energiplanen ble behandlet av formannskapet 26.08.09 og skal opp til endelig behandling i kommunestyret.

Kommuneplan 2011 – 2023

Arbeidet med kommuneplanen er nå i gang. Formannskapet vedtok på møte 26.08.09 en prosjektplan og en milepælplan for arbeidet. Disse dokumentene beskriver bakgrunn, mål, framdrift og budsjett for arbeidet, samt hvordan arbeidet skal organiseres. Milepælplanen er utarbeidet med sikte på å få kommuneplanen vedtatt innen 1. tertial 2011.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 87/09

Utv.sak nr 87/09

R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-222	Saknr.: 03/2221
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	118/08	11.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	64/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	87/09	15.10.2009
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15.10.2009

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 30 i plan- og bygningslovens av 1985, jfr. §§ 27- 2 og 28- 2, godkjenner Ås kommune privat forslag til endret reguleringsplan for Grenseveien 12, som vist på kart datert 04.11.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2008, revidert 05.10.2009.

Ås, 07.10.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:

Følgende uttalelser kom fram i møtet:

- Prosjektet bør redusere til 2 etasjer.
- Utbygging må avvete til tilstrekkelig skolekapasitet foreligger.
- Fortauet bør ligge på vestsiden av Grenseveien

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

De framkomne uttalelsene følger saken.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. §§ 27-1 og 28- 1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Grenseveien 12, som vist på kart datert 04.11.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2008.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Teknisk sjef ba om at saken utsettes etter ønske fra tiltakshaver.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Saken utsettes.

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et næringsområde i

Solbergskogen ved Ski grense, vedtatt i Ås kommunestyre 25.01.1989.

Kommuneplan for Ås kommune, arealdelen 2007 -2019, vedtatt i Ås kommunestyre 20.06.2007

Forslag til endret reguleringsplan ble etter utbyggers ønske utsatt i møte 11.12.2008.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2007 – 2019
2. Reguleringskart, forminsket, datert 04.11.2008
3. Spir Plan + Arkitektur: Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser
4. Reguleringsbestemmelser, revidert 05.10.2009
5. Illustrasjonsplan
6. Bemerkning 35 fra naboer
7. Bemerkning av 29.09.2009 fra Spir Arkitekter AS

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Gjeldende reguleringsplan
- Plankart, målestokk 1:1000
- Illustrasjoner
- Rambøll: Trafikkmessige konsekvenser
- Sweco: Geotekniske vurderinger
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Spir Arkitekter AS, postboks 398, 3101 TØNSBERG
- Akershus Eiendomsutvikling AS/Axer Eiendom, Postboks 6993 St. Olavs plass, 0130 OSLO
- Offentlige etater og utvalg
- Naboer og andre berørte

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Planområdet ligger nær Ski grense og består av et byggeområde på ca. 11,5 dekar, i tillegg til et veiareal med tilknytning til Grenseveien. Det har tidligere vært regulert til næringsformål, men ble under revisjonen av kommuneplanen i 2007 disponert til boligformål.

Bygeområdet - gnr 102 bnr 340 - eies av Grenseveien 10 AS. Se vedlegg 1 og 2.

Forslag til endret reguleringsplan - bemerkninger:

Spir Arkitekter AS har på vegne av Akershus Eiendomsutvikling AS/Axer Eiendom utarbeidet privat forslag til reguleringsplan for eiendommen i henhold til kommuneplanen.

Planforslaget ble av arkitektene forhåndsvarslet gjennom brev av 14.03.2008 til berørte parter, i tillegg til annonser i Østlandets Blad 18.03.2008 og Ås Avis 27.03.2008.

Det inkom i alt 31 bemerkninger, hvorav de fleste var fra beboere i Myrsletta Borettslag i Ski og fra beboere i Solbergskogen. Hovedinnholdet i bemerkningene fra Myrsletta var at planen ville bety støy og forurensning og at de mistet grønt arealet mot vest – i Ås. I tillegg var man også opptatt av trafikk og forurensning. Ski kommune hadde ikke innvendinger mot planforslaget.

Etter at uttalelsene var kommet inn, ble reguleringsforslag utarbeidet:

Gnr 102/340 – Grenseveien 12 – reguleres til byggeområde for boliger, med mulighet for lavblokker i 3 etasjer og rekkehus. Boligparkering skal delvis løses under terreng, og delvis på bakken. Grenseveien justeres, slik at den flyttes noen meter fra kommunegrensen mot Ski. Det reguleres fortau langs Grenseveiens østside. Dette betyr en viss beskjæring av gnr 102/370, Grenseveien 10, men dette kompenseres ved at regulert parkbelte i industriområdet i Grenseveien 10 utgår.

Det vises ellers til vedlegg 3, med planbeskrivelse og hovedinnholdet i bemerkninger og protester, samt arkitektens kommentarer.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef har forståelse for at det kommer innvendinger fra nabolaget, men viser til at adkomstveien og byggeområdet – tidligere industriområde – er regulert for flere år siden. Endring fra industriområde i Grenseveien 12 til boligområde anses som en forbedring for nabolaget, selv om naboene helst ser at området blir beholdt ubebygget. Arkitektens planforslag tar noe hensyn til innvendingene fra naboskapet, ved at veiarealet er justert noe vestover, slik at det blir en grøntstripe på 4- 5 meter på Ås-siden av kommunegrensen, i tillegg til at det reguleres fortau langs Grenseveiens

østside. Dermed vil fremtidig trafikk flyttes flere meter fra kommunegrensen. I tillegg er Grenseveien justert i den søndre del av planområdet, slik at ingen del av Grenseveien vil beskjære arealer i Ski, arealer som dermed kan forbli grønne. Dermed vil det være Ski kommunes eventuelle fremtidige behov for ytterligere forlengelse av Grenseveien til mulige fremtidige utbyggingsområdet i Ski, som kan føre til at veien forlenges ytterligere nordover. Inntil videre vil derfor området mellom det foreslåtte boligområdet i Ås og Myrsletta Borettslag i Ski kunne beholdes grønt. For øvrig vil ikke boligbebyggelsen i inntil 3 etasjer bety store ulemper visuelt for naboskapet, da det vil bli ca. 30 meters avstand mellom bebyggelsen i Ås og Ski. Utbyggingen vil føre til trafikkøkning i Grenseveien. Det bør vurderes å regulere fortau videre langs Grenseveiens østside fram til Nordbyveien. En del av et slikt fortau vil bli liggende innenfor Ski kommunes grenser.

Det foreslås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

Saken trukket og gjenopptatt:

Etter ønske fra arkitekt og utbygger ble saken utsatt i møte i det faste utvalget for plansaker 11.12.2008.

I henvendelse av 23.04.2009 bad arkitekten på vegne av Axer Eiendom om at saken gjenopptas og fremmes for behandling før 1. juli 2009.

Ny vurdering med konklusjon:

Det er ikke innkommet nye momenter i saken etter at den ble utsatt 11.12.2008. Saken fremmes uendret med forslag om at den legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i hovedutvalget for teknikk og miljø 04.06.2009 ble plansaken avertert og lå ute til offentlig ettersyn i tiden 25.06.09 – 25.08.09. Saken ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse.

Følgende bemerkninger innkam:

32. Statens vegvesen (02.07.09)

viser til at ingen riksveier eller fylkesveier inngår i planområdet. Endret reguleringsplan for Nordbyveien er under behandling, og det planlegges rundkjøring i krysset Grenseveien/Nordbyveien. Det er viktig å tilrettelegge for gående og syklende internt i området, og vegvesenet støtter teknisk sjefs forslag til å regulere inn fortau langs Grenseveien fram til Nordbyveien.

33. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (22.07.09):

Miljøvern avdelingen ber om At Miljøvern departementets retningslinjer for støy, T-1442, tas med i reguleringsbestemmelsene. Det bør spesifiseres at alle boliger skal ha en stille side og utearealer med tilfredsstillende støyforhold.

Landbruksavdelingen påpeker at planområdet i sin helhet består av dyrkbart areal. Det minnes om kommunens ansvar for å rapportere omdisponering av dyrkbar jord i KOSTRA etter vedtak av reguleringsplanen.

Beredskapsstaben uttaler at fundamentering må skje til berg ved hjelp av peler. Det forutsettes at dette følges opp.

Fylkesmannen viser for øvrig til kommunens ansvar som plan-, miljø- og landbruksmyndighet og overlater til kommunen å ivareta de nødvendige hensyn i saken.

34. Akershus fylkeskommune 38.08.09)

Det vises til at det ble foretatt arkeologisk registrering i 2008: Fylkesrådmannen anser at planen ikke vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Det bør stilles krav om at lekeområdene i fellesarealet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene, og at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt. Det bør også settes krav om tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser.

35. Naboer vest for reguleringsområdet (21.08.09):

Rune Solberg Swahn i Israndveien har oversendt uttalelse fra i alt 19 naboer i Israndveien og Elgfaret. Disse protesterer mot høyblokker i Solbergskogen. De påpeker blant annet at det er faktafeil i planbeskrivelsen, da planområdet ikke er skjermet mot nabobebyggelsen vest og øst med tett og høy vegetasjon. Det vedlegges fotos for å dokumentere dette. Politikerne oppfordres til befarings. Bebyggelsen – med høyde på 10 meter - vil framstå som et fremmedelement i deres eneboligområde, der høydebegrensningen er 6,5 meter. Byggehøyden bør begrenses til 2 etasjer. Alternativt bør blokkene i 3 etasjer kunne bygges mot øst og rekkehus i 2 etasjer mot vest. Se vedlegg 6

36. Ås Eldreråd

behandlet saken i møte 25.08.09, sak 14/09, og tok planen til orientering.

37. Kommunalt råd for funksjonshemmede

behandlet saken i møte 25.08.09, sak 12/09, og tok planen til orientering.

38. Kommunens administrative planforum

behandlet saken i møte 12.08.09 og avgav følgende uttalelse:

Reguleringsplanarbeidet er en oppfølging av kommuneplanens arealdel hvor Grenseveien ble omdisponert fra næring til bolig.

- Antall boenheter må være i henhold til kommuneplanen
- Utbygging må avvete til tilstrekkelig skolekapasitet foreligger. Rekkefølgebestemmelser må vurderes.
- Fortauet bør ligge på vestsiden av Grenseveien.

Kommentarer fra Spir Arkitekter AS:

Spir Arkitekter AS har i brev av 29.09.2009 kommentert de innkomne bemerkningene:

1. Byggehøyden på inntil 10 meter vurderes som uproblematisk for naboskapet, og boligutbygging vil ikke bli så massiv som et tilsvarende høyt industribygg.
2. Det er ikke i forbindelse med igangsatt reguleringsarbeid satt begrensninger knyttet til skolekapasitet.
3. Fortausplasseringen er valgt blant annet for å øke avstanden mellom kjørevei og bebyggelsen i Ski. Dessuten er det i Ås næringsbebyggelse vest for Grenseveien, og alt i alt vil det være bedre plass til å legge fortauet på østsiden. Det nye boligområdet vil dessuten få gangatkomst helt i enden av Grenseveien. Videreføring av gangatkomst sørover til Nordbyveien vil ikke kreve kryssing av

Grenseveien. Beboerne i det nye boligområdet vil måtte krysse den nye atkomstveien for å komme inn på fortauet. Dette vil imidlertid skje nord for innkjøringen til boligfeltet.

4. Det protesteres mot krav om at regulering av fortau fram til Nordbyveien knyttes til foreliggende planforslag.
5. Fylkesmannens krav om retningslinjer for støy foreslås imøtekommet.
6. Boligbebyggelsen øst og vest vil i liten grad få dårligere sol- og lysforhold som følge av bebyggelsen.
7. Forslagsstiller har ikke innvendinger mot at det settes krav til opparbeidelse av leke- og fellesarealer før det gis brukstillatelse. Planforslaget tilrettelegger ellers for etablering av trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter.

Se vedlegg 7.

Kommentarer fra Ås kommune:

Til bemerkning 32 – Statens vegvesen:

Tilrettelegging for gående og syklende internt i området framgår i reguleringsbestemmelsenes § 3 om utomhusplan. En videreføring av gangvei/fortau langs Grenseveien forutsettes fremmet som egen sak.

Til bemerkning 33 – Fylkesmannen:

Retningslinjer for støy inntas i reguleringsbestemmelsene. For øvrig tas bemerkningen til orientering.

Til bemerkning 34 – Akershus fylkeskommune:

Krav til lekearealer og utearealer går fram av reguleringsbestemmelsenes §§ 3.1 og 4.1, også at arealene skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Til bemerkning 35 – naboer vest for reguleringsområdet:

Reguleringsplanen er i samsvar seg på vedtatt kommuneplan. Utbyggingen vil ikke føre til urimelige ulemper for naboskapet i vest, da avstanden mellom den planlagte bebyggelsen og den nærmeste bebyggelsen i Israndveien blir 30 meter. 10 meter høy bebyggelse kan ikke karakteriseres som høyblokker. Et turveidrag med over 20 meters bredde skiller boligområdet ved Israndveien fra det planlagte boligområdet. Vegetasjonen vil også skjerme noe mot den planlagte bebyggelsen. Dersom det i tillegg bygges ut i samsvar med illustrasjonsplanen, vil dessuten den laveste bebyggelsen komme mot vest.

Til bemerkning 38 – planforum:

Antall boenheter er i samsvar med kommuneplanen. Det foreslås satt inn bestemmelser om at utbygging må avvente tilstrekkelig skolekapasitet. Alt i alt vil det være mest gunstig å beholde fortauet øst for Grenseveien, både på grunn av at man da flyttet biltrafikken lenger fra kommunegrensen mot Ski, og fordi man får en mer hensiktsmessig videreføring av fortau fram til Nordbyveien, dvs. uten å beskjære næringseiendommer i Ås, alternativt flytte Grenseveien østover for å få plass til fortau vest for Grenseveien.

Til kommentarene fra Spir Arkitekter AS:

Pkt. 1: Rådmannen slutter seg til arkitektens vurdering

Pkt. 2: Reguleringsplanen baserer seg på kommuneplanen og prognosene som forelå da reguleringsarbeidet ble satt i gang. Siden har det vist seg at

befolkningsveksten er blitt høyere enn forutsatt, og Solberg skole har foreløpig ikke kapasitet til å ta imot ytterligere elever som følge av denne nye utbyggingen.. Elever fra dette området vil måtte kjøres til Nordby skole eller Sjøskogen skole. Det foreslås derfor rekkefølgebestemmelser.

Pkt. 3: Rådmannen slutter seg til arkitektens vurderinger om fortausplassering.

Pkt. 4: Det er ikke forutsatt at denne planen skal utvides med fortau fram til Nordbyveien. En slik plan vil fremmes separat.

Pkt. 5: Retningslinjer om stø tas med i reguleringsbestemmelsene.

Pkt. 6: Rådmannen slutter seg til arkitektens vurdering

Pkt. 7: Krav til utearealer m.m. inngår i reguleringsbestemmelsene

Vurdering, justeringer:

Hovedutvalget for teknikk og miljø uttalte i møte at prosjektet burde reduseres til 2 etasjer, at utbygging må avvete tilstrekkelig skolekapasitet, og at fortauet bør ligge på vestsiden av Grenseveien.

Med kommuneplanens ramme på 70 boligenheter er det ikke urimelig å bygge i inntil 3 etasjer. Dette gir dessuten større og bedre utearealer/lekearealer og bedre trafikk løsninger internt i området.

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser med hensyn til skolekapasitet.

Begrunnelse for å beholde fortau vest for Grenseveien framgår av kommentarene foran.

Det foreslås følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

I § 4.1, første avsnitt:

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av bebyggelsen.

(Tilsvare bestemmelsene i § 3.1 om utomhusplan.)

I § 6 endres frisikten fra 0,8 meter til 0,5 meter.

I § 7 foreslås følgende tillegg:

Boligområdet tillates ikke utbygd før det er tilstrekkelig skolekapasitet i skolekretsen. (Alternativet er å kjøre elever til Nordby eller Sjøskogen skoler.)

Ny § 8 Støy:

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging gitt i rundskriv T-1442 – tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, skal følges. Dersom bygninger eller utearealer blir utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv, skal fasader, vinduer og utearealer støyisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

Konklusjon:

En utbygging av denne størrelsen vil nødvendigvis bety endringer i dette grenseområdet, både i Ås og Ski kommuner. Med de siste justeringene anses planen i rimelig grad å ivareta de ulike interessene i området. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 88/09

Utv.sak nr 88/09

GNR 99 BNR 34 OG 41 - KONGEVEIEN - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 99/34-41 Saknr.: 09/1954

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

88/09

15.10.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksframstillingen, og i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 § 93, jfr. § 63 innvilges søknaden om fradeling av 6 boligparseller fra boligeiendommene gnr 99 bnr 34 og 41, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 17.09.2009, jfr. kartskisse i målestokk 1:1000 datert 08.08.2009 på følgende vilkår:

1. Det skal tinglyses at de fradelte boligparsellene skal ha atkomst fram til offentlig vei.
2. Det skal tinglyses at gang- og sykkelvei/atkomstveier skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bygging på de fradelte boligparsellene.
3. Det skal tinglyses at eiendommene som grenser inn til Kongeveien ikke kan bebygges inntil eiendomsgrensen. 4 meter settes av til framtidig gang- og sykkelvei.

Ås, 07.10.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

1. Oversiktskart i målestokk 1: 20 000 (utsnitt av kommuneplanen)
2. Kartskisse i målestokk 1: 1000, datert 17.09.2009 (forminsket)
3. Søknad fra Lars G. Haukelisæter, datert 17.06.2009
4. Korrigert kartskisse i målestokk 1:1000, datert 08.08.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ortofoto

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Eunike og Lars G. Haukelisæter, Kongeveien 142, 1407 Vinterbro
Liv og Arve Kristiansen, Kongeveien 136, 1407 Vinterbro
Hilde N. og Jan O. Rikheim, Kongeveien 140, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Lars G. Haukelisæter har, på vegne av seg selv og Arve Kristiansen som er hjemmelshavere til henholdsvis gnr 99 bnr 34 (parsell 1 og 2) og 41, søkt om å fradele til sammen 6 boligparseller, 5 boligparseller fra gnr 99 bnr 34, Kongeveien 140 og 142 og 1 boligparsell fra gnr 99 bnr 41, Kongeveien 136 (se vedlegg 2, 3 og 4). Eiendommene er uregulert men er i kommuneplanen disponert til boligformål. Nordvestre del av gnr 99 bnr 34 ligger innenfor område som i kommuneplanen er avmerket som område med sterke kulturlandskapskvaliteter.

Eiendom gnr 99 bnr 34 består av to parseller, der den sørligste er ubebygd og mangler godkjent atkomst. Den andre parsellen er bebygd. Nordre parsell er på 3852 m² mens den sørligste er på 1869 m².

Eiendom gnr 99 bnr 41 er bebygd og er på 2054 m².

Det er ikke gang- og sykkelvei langs denne veistrekningen av Kongeveien.

I følge kommunalteknisk avdeling er det mulighet for tilkoping til kommunens vann- og avløpsanlegg på andre siden av Kongeveien, rett nord for eiendom gnr 100 bnr 12.

Avstand til nærmeste barneskole (Nordby) er ca 3 kilometer og vil utløse krav om skoleskyss.

Det er innkommet en bemerkning til søknaden fra naboene Hilde N. og Jan O. Rikheim, som eier gnr 99 bnr 40, Kongeveien 140. De er positive til fradeling av boligparseller fra gnr 99 bnr 34 og 41, men ønsker ikke tilførselsvei over sin tomt. De mener at denne veien er kun til ulempe for dem. Skulle imidlertid kommunen eller fylket videreføre gangvei fra krysset ved Melby gård og videre mot Teigen vil de være positive til å fradele deler av sin eiendom til dette formål. De ønsker verken en tilførselsvei for gnr 99 bnr 34 og 41 over sin eiendom eller fradele en parsell til dette formålet.

Søknaden var noe ufullstendig og det ble derfor tatt kontakt med Arve Kristiansen som er hjemmelshaver til gnr 99 bnr 41. I møte 14.09.2009 ble det avklart at atkomstveiene/gang- og sykkelveiene ikke skulle skilles ut som egne parseller. Veiene skulle være en del av de enkelte eiendommene med tinglyste rettigheter. Det er tenkt at alle veiene (inkludert gang- og sykkelvei) skal asfalteres og at de skal kunne brøytes og vedlikeholdes. I tillegg må de være åpne for sykebil og brannbil ved behov.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

I rammeplan for avkjørsler, som er en del av kommuneplanens arealdel, har fylkesvei 56.01, Kongeveien holdningsklassen "streng", som innebærer at antall avkjørsler bør begrenses og at utvidet bruk av eksisterende boligavkjørsler kun bør tillates dersom det er et visst antall brukere fra før.

Søknaden har vært oversendt Statens vegvesen til uttalelse. De uttaler at Kongeveien er preget av randbebyggelse med mange private avkjørsler direkte fra fylkesveien. Det henvises til landsomfattende undersøkelser som viser at svært mange ulykker skjer i direkte tilknytning til private avkjørsler. Undersøkelsen viser også at antall ulykker øker med antall avkjørsler og bruken av disse. Erfaringsmessig er fotgjengere og syklister innblandet i en uforholdsmessig stor del av ulykkene langs slike veistreknninger.

Statens vegvesen har mottatt flere søknader om utvidet bruk av avkjørsler i det aktuelle området, og har tidligere anbefalt at det utarbeides en reguleringsplan for hele byggeområdet, før det eventuelt tillates oppført nye boliger. Dette for å få en helhetlig vurdering av forhold som boligfortetting, avkjørselsanering og gang- og sykkelvei m.m.

Statens vegvesen ser positivt på forslaget om å sanere direkte avkjørsler fra Kongeveien og samle de i en felles avkjørsel. Den private veien vil også fungere som en gang- og sykkelvei mellom de aktuelle eiendommene. Statens vegvesen vil med grunnlag i en slik avkjørselsanering kunne akseptere fradeling av boligtomter på de aktuelle eiendommene.

Det må utarbeides en detaljplan for avkjørsel og kombinert kjørevei/gang- og sykkelvei. Detaljplanen skal godkjennes av Statens vegvesen. Fysisk skille mellom fylkesvei og atkomstvei skal være minst 3 meter. Bredden på den kombinerte kjørevei/gang- og sykkelveien skal være minst 4 meter. Det forutsettes at detalj-/byggeplan for avkjørsel og atkomstvei blir sendt oss til uttalelse/godkjenning i tilknytning til den kommunale behandlingen av fradelingssøknaden. Bygging på tomtene kan ikke igangsettes før ny fellesavkjørsel/atkomstvei er opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen.

Søknaden har også vært til behandling i kommunens administrative planforum i møte 23.09.2009. Det ble anbefalt at de omsøkte boligparsellene kunne fradeles, under forutsetning om avsatt areal til framtidig gang- og sykkelvei.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Med de bemerkninger som er innkommet, og med de vurderinger som er gjort fra partene, hadde det muligens vært en fordel å regulere større deler av omkringliggende boligområder for å vurdere området i en større sammenheng.

Søknaden er i henhold til kommuneplanens arealformål. Ved å sikre at den delen av eiendommene som ligger nærmest veien blir reservert med tanke på en framtidig gang- og sykkelvei, kan hensynet til framtidig trafiksikkerhet for myke trafikanter ivaretas. Teknisk sjef anbefaler derfor at området kan fradeles og opparbeides som omsøkt. Det forutsetter at gang- og atkomstveiene blir godkjent av Statens vegvesen og at de blir ferdig opparbeidet før boligbygging kan igangsettes.

Behandlingsgebyr på kr 5 000,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Teknisk sjef anbefaler at søknaden innvilges under visse forutsetninger som framkommer av innstillingen.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 89/09

Utv.sak nr 89/09

GNR 97 BNR 83 - KONGEVEIEN 137 - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 97/83	Saknr.: 09/589
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	89/09	15.10.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 15.10.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 § 93 h og kommuneplanens bestemmelser § 10 innvilges søknad om fradeling av en boligparsell fra eiendom gnr 97 bnr 83, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 16.09.2009, på følgende vilkår:

Fradelt parsell skal ha tinglyst atkomst over gjenværende parsell fram til offentlig vei.

Ås, 07.10.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 16.09.2009
3. Søknad fra Thomas Vedvik, datert 17.02.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ortofoto
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Thomas, Tore, Gjermund og Ståle Johan Vedvik, Valkyrieveien 33, 1400 Ski
Monicha Simonsen og Ronny Herrmann, Kongeveien 139, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Thomas Vedvik har søkt om å fradele en parsell på ca 800 m² fra sin eiendom gnr 97 bnr 83, Kongeveien 137 (vedlegg 2 og 3). Eiendommen er på 1650,3 m², er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det er søkt om fradeling til boligformål.

Merknad til søknaden:

Det er kommet inn en merknad til søknaden fra Monicha Simonsen og Ronny Herrmann. De er hjemmelshavere til gnr 97 bnr 58, Kongeveien 139 som grenser inn til eiendommen som er søkt delt. De er kritiske til søknaden og syns det er unaturlig med to små boligparseller i dette området. De er også skeptiske til å flytte atkomstveien fra vestsiden til østsiden, siden de har soverom og uteplass på vestsiden av bolighuset. Det stilles spørsmål om tegningene som ligger vedlagt er i riktig målestokk. De gjør oppmerksom på at det er forninner (gravhauger) på eiendommen som er søkt delt, og lurer på om det er ferdig utredet.

Bestemmelse om spredt boligbygging:

Kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007, åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Nordby krets. I kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10."

I § 10 heter det videre at: "Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.
- Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.
- Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl.a. områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden."

Høring:

Det er tidligere innhentet bemerkninger fra Landbrukskontoret i Follo. Delingen medfører ikke tap av produktiv grunn.

Søknaden ble oversendt Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling til uttalelse i brev datert 03.04.2009. Det kom en foreløpig uttalelse til søknaden 05.05.2009. I senere brev datert 11.06.2009 ble det vist til befarings med kulturhistorisk Museum 28.05.2009. Etter befaringsen ble det konkludert med planområdet hadde potensial for automatisk fredete kulturminner og det er blitt utført registreringer. I e-post datert 14.09.2009 ble det bekreftet fra Akershus fylkeskommune v/B. Kjartan Fønsteli at arkeologiske registreringer er gjennomført uten at det ble gjort funn.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Eiendommen tilhører Nordby skolekrets der det tillates fradelt inntil 12 nye boliger uten dispensasjonssøknad. Det er ca 3,5 kilometer til Nordby skole, og det mangler gang- og sykkelvei fra eiendommen som er søkt fradelt, langs Kongeveien og fram til Melbykrysset. Fradelingen kan dermed utløse krav om skoleskysst.

Landbruksinteressene vurderes som minimale pga eiendommens størrelse og det er tidligere innhentet bemerkninger fra landbrukskontoret i forbindelse med fradeling av gjeldende eiendom. Parsellen ligger ikke innenfor område som er avmerket som viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter (KL) eller friluftskvaliteter (NF) og langt utenfor virkeområde for RPR for Oslofjorden.

Parsellen, som er søkt fradelt, synes dermed å oppfylle betingelsene i kommuneplanens § 10 for fradeling uten dispensasjon. Det er ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Størrelsen på parsellen som er søkt fradelt, er ca 800 m², og det vil si at det kan bygges en enebolig eller en enebolig med hybelleilighet, jfr. bestemmelsene i kommuneplanens § 8 (omfang og utforming av bebyggelse). Når det gjelder atkomstvei til parsellen som er søkt fradelt, anbefales det at eksisterende atkomstvei forlenges fram til fradelt parsell. Det forutsetter at eksisterende uthus/garasje fjernes eller flyttes. Det er forståelig at naboene ikke ønsker ny atkomstvei langs sin eiendom mot vest.

Behandlingsgebyr på kr 2 500,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Teknisk sjef anbefaler at det godkjennes fradeling av en boligparsell på ca 800 m² i henhold til kommuneplanbestemmelsens § 10.

Utv.sak nr 90/09
GNR 111 BNR 15 - NEBBAVEIEN 111 - TIL-/PÅBYGG - FRITIDBOLIG
ENDRING AV TILLATELSE

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 111/15	Saknr.: 05/571
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	77/08	14.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	90/09	15.10.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 15.10.09:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 avslås en søknad om å endre rammetillatelse datert 18.04.08, sak nr. D 77/08, da den er i strid med følgende planbestemmelser i kommuneplanen - § 2 vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, og § 4 vedrørende forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse.

Ås, 07.10.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

1. Oversiktskart
2. Situasjonskart i målestokk 1:500.
3. Fasade-, plan- og snittegninger (nedfotografert).
4. Foto av eksisterende bygning.
5. Søknad om endring av rammetillatelse.
6. Rammetillatelse, datert 18.04.08, sak nr. D 77/08.
7. Klagesak i HTM i møte 18.08.05, utv.sak nr. 99/05, med utskrift av møtebok.
8. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 13.11.06 – opphevelse av vedtak i klagesak.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

1. Anne-Lise og Harald Øverby, Solbråtanveien 76 A, 1410 KOLBOTN
2. Håndverksbygg AS, Høyenhallveien 2, 0667 OSLO

SAKSUTREDNING:

Gjeldende plangrunnlag

Gnr 111 bnr 15, Nebbaveien 111 har status som fritidseiendom, og er bebygd med 3 bygninger som alle benyttes til beboelse. Det går imidlertid ikke fram av kommunens arkiv at den minste av bygningene er godkjent til beboelse. Eiendommen, som har et tomteareal på 1500 m², er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2007-2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.07. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden. Eiendommen ligger innenfor et område hvor det er under utarbeidelse en reguleringsplan, og der det vil bli satt strenge bestemmelser om utbygging.

Av planbestemmelsenes § 4 i kommuneplanen går det fram at "Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet."

Bakgrunn for saken – dispensasjon for bestående fritidsbebyggelse:

Håndverksbygg AS har tidligere sendt inn en søknad, på vegne av Inge og Hilde Øverby, om dispensasjon fra kommuneplanen vedrørende 100- meter byggeforbudssone langs strandlinjen i Bunnefjorden. Bakgrunnen for dette er at det er et ønske om å utvide og bygge om den minste av bygningene på eiendommen med et til-/påbygg. Etter utvidelsen vil hytta ha et bebygd areal på 36 m² i en etasje samt loftsetasje. Dette er 10 m² mer enn dagens hytte. Totalt bruksareal vil utgjøre 60 m², hvilket er en økning på 35 m² i forhold til dagens bygning.

I søknaden er det presisert at tiltaket er en uvesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, og at det ikke kan karakteriseres som et nybygg etter utbyggingen. Bakgrunnen for dette er at de i byggeprosessen i størst mulig grad vil gjøre gjenbruk av noen av de gamle materialene fra dagens hytte, og at bygget derfor ikke vil fremstå som nybygg.

Dette var en av de viktige forutsetningene for at Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) i møte den 26.04.07, utvalgsaknr. 42/07, ga dispensasjon fra kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel vedrørende byggeforbud i 100-meterssonen langs Bunnefjorden samt kommuneplanbestemmelsenes kap. I § 4, 2. setning vedrørende vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

I saksutredningen gikk det fram at kommunen vanskelig kunne se at det var snakk om samme bygning, når den nærmest rives og får en annen størrelse, utforming og plassering, bare fordi at noen materialer skal benyttes på nytt. HTM stilte derfor som et krav at det i forbindelse med en rammesøknad, som skulle omfattet faglig utførte tegninger, også skulle innsende dokumentasjon på hvilke bærekonstruksjoner som ikke skulle rives, og omfanget av gjenbruk av gamle bygningsmaterialer.

Rammetillatelse

På bakgrunn av at HTM innvilget dispensasjon, ga bygnings- og reguleringsjefen den 18.04.08, sak nr. D 77/08, en rammetillatelse for til-/påbygg til fritidsboligen. Av saken gikk det fram at vedtak om igangsettingstillatelse ikke kunne fattes før blant annet følgende vilkår var oppfylt:

1. Dokumentasjon skal være innlevert og godkjent som viser at eksisterende fritidsbolig utvides med et til-/påbygg i henhold til innvilget dispensasjon. I denne forbindelse skal det oppgis på tegningene hvilke vegger og bærekonstruksjoner som blir stående, for at hovedkonstruksjonen av hytta fortsatt skal holde seg oppreist.

Søknad om endring av tillatelse for å kunne oppføre ny bygning

Som en følge av kommunens krav har Håndverksbygg AS hatt en gjennomgang av bygningen for å kunne dokumentere hva som kan gjenbrukes til rehabilitering/tilbygg. Håndverksbygg AS opplyser at det er lite av de eksisterende konstruksjoner som kan benyttes videre. Det ble funnet fukt, råte og spor etter skadedyr i vegger, gulv og tak. Det vil ikke være fornuftig fra et byggeteknisk eller økonomisk synspunkt å bruke enkelte materialer videre som deler i en konstruksjon. Det finnes ikke hele elementer som veggfelt, gulv eller tak som kan flyttes i sin nåværende tilstand. Det søkes derfor om å rive eksisterende bygning, slik at det kan oppføres en ny fritidsbolig.

Tidligere behandling av saken - avslag

Endringssøknaden underbygger kommunens opprinnelige vurdering og vedtak i saken. Kommunen har hele tiden ment at tiltaket er såpass omfattende at det må betraktes som riving av eksisterende bygning og oppføring av en helt ny fritidsbolig. At det gjenbrukes noen gamle materialer i et nybygg, endrer ikke bygningens status som nybygg.

På denne bakgrunn avslo HTM søknaden i møte den 17.02.05, sak 20/05, da utvalget blant annet mente at tiltaket var i strid med kap.I § 4 i kommuneplanens arealdel ("Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet").

Klage på avslag

Hilde og Inge Øverby klaget i brev datert 13.04.05 på avslaget da de mente at vedtaket var gjort på feil premisser. Av de forhold som de påpekte var feilbehandlet og feiltolket var at man tok utgangspunkt i at det var riving av eksisterende bygning og oppføring av ny. De viste til at det i størst mulig grad skulle gjøres gjenbruk av eksisterende fritidsbygg, og at det derfor ikke kunne betraktes som nybygg.

De presiserte at vestveggen og deler av østveggen skulle beholdes. Nordveggen skulle flyttes 1 m fra fjellet for å kunne utføre nødvendig vedlikehold i fremtiden, og sørveggen ville derfor også bli flyttet. De oppga at hovedgrunnen til tiltaket var at taket i dag er råttent og krever en total rehabilitering. De ønsket derfor å endre takkonstruksjonen fra flatt tak til saltak. Det mente at dette var en uvesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, og ikke er i strid med kommuneplanens arealdel kap. 1 § 4, da det ikke gjelder total riving og nybygg.

Klagebehandling – fylkesmannens avgjørelse:

Hovedutvalg for teknikk og miljø tilbakeviste klagers påstand om at vedtaket var gjort på feil premisser. Utvalget opprettholdt sitt vedtak av 14.04.05, og tok ikke klagen til følge i møte den 18.08.05, sak 99/05. HTM vurderte fortsatt det omsøkte tiltaket som en "vesentlig" utvidelse/endring, og i strid med kommuneplanbestem-melsenes § 4, 2. setning. Uavhengig av rivningsspørsmålet, vurderte også HTM at tiltaket var

såpass omfattende at det måtte karakteriseres som en hovedombygging. Etter plan- og bygningslovens § 87 nr. 2a gjelder dette endring eller reparasjon av byggverk når arbeidet etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet. Ifølge innlevert forslag til planløsning innebærer utbyggingen såpass store utskiftninger/endringer av bærende konstruksjoner, at eksisterende byggverk ikke kan bli stående oppreist uten at det gjøres nye tiltak.

Bygningsmyndighetene vurderte at tiltaket var i strid med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 87

Saken ble oversendt Fylkesmannen til endelig avgjørelse. I brev datert 13.11.06 opphevet Fylkesmannen kommunens vedtak. Selv om den omsøkte bygningen ikke tidligere er godkjent av bygningsmyndighetene som en selvstendig bruksenhet, har Fylkesmannen lagt til grunn at etablert bruk til fritidsbeboelse fra lang tid tilbake (før bygningsloven av 1965) kan ha vært lovlig da den ble etablert, og at en slik uendret bruk kan fortsette lovlig. Fylkesmannen har i sin avgjørelse karakterisert bygningen som "bestående fritidsbebyggelse", og at det ikke er snakk om noen ny hytteenhet. Etter Fylkesmannens syn kan dette være momenter i saken som taler for at endringen er vesentlig, men er ikke nødvendigvis avgjørende. Selv om det også kan anses som en hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 87, er det etter fylkesmannens oppfatning likevel en vellykket tilpasning til kommunale føringer og omgivelser.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Kommunen var i sin videre behandling av saken fortsatt uenig i søkerens og fylkesmannens vurdering om at tiltaket verken behøver å tolkes som hovedombygging eller nybygg. Kommunen påpekte at Fylkesmannens vurdering var gjort på feil grunnlag, noe som også kommunen ga uttrykk for i et møte hos Fylkesmannen. Det å hevde at det ikke er snakk om nybygg ved at man gjenbruker enkelte gamle materialer, er meningsløst. Imidlertid tok kommunen signalene fra overordnede myndigheter til etterretning, da også kommunen ønsket å bli ferdig med saken. HTM innvilget derfor dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, samt forbudet mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, for til-/påbygg til eksisterende bygning.

For at tiltakshaver kunne underbygge sin påstand om at saken ikke gjelder total riving og nybygg, har kommunen bedt ham om å sende inn dokumentasjon på hvilke bærekonstruksjoner som ikke rives for at hovedkonstruksjonen av hytta fortsatt skal holde seg oppreist, samt omfanget av gjenbruk av gamle bygningsmaterialer. Svaret på dette er en søknad om å endre tillatelsen, slik at man kan rive eksisterende bygning og oppføre en ny fritidsbolig.

Saken dreier seg ikke lenger om hvorvidt det er en vesentlig utvidelse eller hovedombygging av bestående fritidsbebyggelse, men et helt nytt bygg. Av sakens forhistorie, og med henvisning til kommuneplanens bestemmelse om at "Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen", samt kommunens tidligere avslag og vurdering i den forbindelse, anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden om å endre den gitte rammetillatelsen. Ettersom vilkårene for å kunne gi igangsettingstillatelse for til-/påbygg til eksisterende bygg ikke kan etterkommes, vil heller ikke dette kunne komme til utførelse. Eventuelt kan kommunen vurdere en mindre rehabilitering av bygningen.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 91/09

Utv.sak nr 91/09

NEDLEGGELSE AV KOMMUNALE VEIER - KRITERIER FOR NEDLEGGELSE

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q11	Saknr.: 09/2258
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/09	27.08.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	91/09	15.10.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:

Med hjemmel i veglovens §7 nedlegger Ås kommune følgende veier:

- Børsumveien
- Myhrerveien
- Nyveien
- Kvestadveien
- Smebølveien
- Syverudveien
- Gamle Kongevei
- Bjørnstadveien

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Følgende fellesforslag ble fremmet:

Saken utsettes under henvisning til diskusjon under hovedutvalgets møte om kriterier for privatisering m.m.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Saken utsettes under henvisning til diskusjon under hovedutvalgets møte om kriterier for privatisering m.m.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, utv.sak 71/09

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskap
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø's behandling, sak 71/09
2. Brev av 26.03.2009 fra adv Tore Skar

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Brev av 26.03.2009 fra adv Tore Skar

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I handlingsprogrammet for 2009 – 2012, vedtatt av kommunestyret den 16.12.2008, bedt om en vurdering av muligheten for å nedlegge de kommunale "utveiene" til private veier. Kommunestyret har videre gjort vedtak om at driftsbudsjettet for kommunale veier av den grunn skal reduseres med 0,5 mill.kr.

Saken ble tatt opp til behandling i HTM i møte den 27.08.2009, sak 71/09. Saksfremlegget til denne saken følger vedlagt. Innstillingen i denne saken var at følgende veier skulle vurderes nedlagt:

Børsumveien
Myhrerveien
Nyveien
Kvestadveien
Smebølveien
Syverudveien
Gamle Kongevei
Bjørnstadveien

Veienes samlede lengde utgjør ca 20 km.

HTM drøftet saken og vedtok følgende:

Saken utsettes under henvisning til diskusjon under hovedutvalgets møte om kriterier for privatisering m.m.

Vurdering av saken:

Det er vedtatt av kommunestyret av driftsbudsjettet for vei skal reduseres med 0,5 mill.kr relatert til nedleggelse av kommunale veier med virkning fra 2010.

Begrunnelsen for nedleggelse av de kommunale veier – som er listet opp ovenfor - er relatert til kommunens økonomiske situasjon, samt veienes betydning som transportåre i forhold til allmenne formål.

Veiene har lav trafikkbelastning, og brukes i all hovedsak som adkomstveier til boliger og gårdsbruk, og er således til liten samfunnsmessig nytte.

Nedleggelse av nevnte veier medfører en årlig reduksjon av driftsbudsjettet på 0,5 mill.kr.

Ut fra dette anmodes det om at nevnte veier legges ned som kommunale veier.

Utv.sak nr 92/09

**GNR 75 BNR 6 - KROERVEIEN 115 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG
OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 75/6	Saknr.: 09/2033
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/09	15.10.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:

Det gis ikke utsettelse av fristen for å tilknytte avløpsnett på eiendommen Kroerveien 115 (75/6) til kommunal avløpsledning. Fristen som er satt til 01.01.2010, opprettholdes.

Ås, 07.10.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken (trykt separat):

1. Situasjonsskart over eiendommen og kommunale VA-ledninger i området, datert 11.09.2009
2. 01.07.09: Forhåndsvarsel om pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning
3. 28.07.09: Pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett
4. 08.09.09: Eiers søknad om utsettelse av pålegg om tilknytning

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

1. 13.07.09: Brev fra eier av eiendommen
2. 07.08.09: Brev fra eier av eiendommen
3. 18.08.09: Kommunalteknisk avdeling sitt svar på brev av 07.08.09

Utskrift av saken sendes til:

Eier av eiendommen Kroerveien 115 (75/6)
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Ås kommune bygde i 2005 nytt kommunalt ledningsnett for spillvann rett utenfor eiendommen Kroerveien 115.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 66 kan kommunen kreve at bygning på eiendom som ligger i rimelig nærhet til kommunale avløpsledninger, skal tilknyttes disse.

Eiendommen Kroerveien 115 er tilknyttet kommunal vannledning, men ikke kommunal avløpsledning. Det er installert vannklosett på eiendommen og avløpet går til en slamavskiller som tømmes hvert andre år gjennom den kommunale slamtømmeordningen.

Det eksisterende avløpsanlegget har lav rensegrad for fosfor og organisk stoff, sett i forhold til dagens krav om 90 % fjerning av både fosfor og BOF₅ (Forurensningsforskriften § 12-8). Undersøkelser viser at en avløpsløsning med kun slamavskiller fjerner 5-10 % fosfor og 20-30 % BOF₅.

Kommunalteknisk avdeling sendte 01.07.2009 et "Forhåndsvarsel om pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning". I brev av 28.07.2009 ble det gitt "Pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett".

Det er liten aktivitet på denne næringseiendommen per i dag. Bedriften har ingen ansatte utover innehaver og ektefelle. I henhold til eiers brev av 08.09.2009 er det nå besluttet at firmaet Sildnes Natursteins aktivitet opphører 31.12.09. Bygningsmassen vil bli lagt ut for salg. Eier ønsker å selge eiendommen med opplysninger om at det hefter et pålegg fra kommunen om tilknytning til kommunalt avløpsnett, fremfor å utføre arbeidet med tilknytningen innen gitte frist.

Vurdering av saken:

HTM har tidligere behandlet en sak om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett i Nesselveien 100. I den saken ble det ikke gitt utsettelse, og saken ligger fortsatt hos fylkesmannen for endelig behandling.

Kommunalteknisk avdeling mener at Plan- og bygningslovens § 66 kommer til klar anvendelse her. I tillegg kommer det faktum at eiendommens avløpsanlegg ikke tilfredsstillt dagens krav til rensing etter Forurensningsforskriften § 12-8. Pålegg om tilknytning ble gitt 28.07.2009, og vi mener at tiden frem til 01.01.2010, burde være tilstrekkelig for å få gjennomført pålegget om tilknytning.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ved tilknytning til kommunal avløpsledning, må eier selv betale for byggingen av privat avløpsledning frem til kommunal avløpsledning. Det vil bli fakturert tilknytningsgebyr for avløp ut fra bygningens størrelse. I og med at dette er et næringsbygg, vil det ikke bli fakturert fullt tilknytningsgebyr for hele bruksarealet, jf. "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer i Ås kommune", punkt 6.2. Kommunalteknisk avdeling har etter spørsmål fra eier av eiendommen regnet ut at tilknytningsgebyret vil utgjøre kr. 39 160 eks mva.

Konklusjon med begrunnelse:

Bygninger på eiendommer som ligger i rimelig nærhet til kommunal avløpsledning, har plikt til å tilknytte seg denne, jf. Plan- og bygningsloven § 66.

Det ligger kommunal avløpsledning rett utenfor eiendommen Kroerveien 115, og det følger da en plikt til å tilknytte seg denne. I tillegg kommer de forurensningsmessige hensynene som er beskrevet ovenfor.

Kommunalteknisk avdeling vurderer ut i fra ovennevnte forhold at det ikke bør gis utsettelse av fristen for tilknytning til kommunalt avløpsnett for denne eiendommen.

Kan vedtaket påklages?

Ja. Kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.