

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Kommunestyret har møte i Moer sykehjem,
1 etg. i møterom 1-3 og kafeteria/forsamlingshall

14.04.2010 kl. 19.00

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:

➤ Presentasjon av Begeistringsetaten i Ås

K-sak 14/10 07/2577
R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

K-sak 15/10 09/2748
BØLSTADFELTET - KOMMUNAL VEIOPPARBEIDELSE - REFUSJON

K-sak 16/10 10/196
FORSLAG TIL GEBYRREGULATIV ETTER MATRIKKELLOVENS § 32

K-sak 17/10 10/858
FELLES TILSYNSKONTOR FOR BYGGESAKER I FOLLO
- PERMANENT ORDNING

K-sak 18/10 10/561
DELEGERING TIL RÅDMANNEN - JUSTERING AV ÅS KOMMUNES
REGLEMENTER

K-sak 19/10 09/2262
LOVLIGHETSKLAGE - DISPONERING AV ÅS KOMMUNES EIENDOM I
FJELLVEIEN - AD HOCUTVALGETS VIDEREFØRING OG AVKLARING

Ås, 24.03.2010	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 18 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).
Johan Alnes Ordfører	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

REFERATSAKER TIL KOMMUNESTYRET 14.04.2010

Innkalling:

1. Kontrollutvalget 23.03.2010

Diverse:

2. Utskrift av møtebok fra møte i Ås eldreråd 16.03.2010, ER-sak 3/10 Ås eldreråd - årsmelding 2009.
3. Utskrift av møtebok fra møte i Ås eldreråd 16.03.2010, ER-sak 4/10 Eldrepolitisk program for Ås kommune 2011-2014.

K-sak 14/10

R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-151

Saksnr.: 07/2577

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/10	18.03.2010
Kommunestyret	14/10	14.04.2010

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 18.03.2010:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, revidert 05.03.2010, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009, revidert 05.03.2010.

1. Kommunen må sikre eventuelle behov for kommunale boliger m.m. ved salgsprosessen.
2. Strategi for salget vurderes før utlysning av salget.
3. Områdene O1 og O2 slås sammen.

Følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene:

§ 11 Andre bestemmelser:

1. Bebyggelsen skal legge til rette for framtidsrettede energikrav, miljøvennlige byggematerialer, moderne kretsløpsteknologi for avløp.
2. Byggeområdet skal tilpasses/planlegges for framtidige ringbussruter.
3. Bebyggelse, veier og grøntstruktur skal tilpasses landskap/terreng og vurderes av fagkyndig (landskapsarkitekt eller lignende).

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 18.03.2010:

Ivar Sæveraas (V) fremmet følgende forslag til endring i reguleringsbestemmelsene:

§ 11 Andre bestemmelser:

1. Bebyggelsen skal legge til rette for framtidsrettede energikrav, miljøvennlige byggematerialer, moderne kretsløpsteknologi for avløp.
2. Byggeområdet skal tilpasses/planlegges for framtidige ringbussruter.
3. Bebyggelse, veier og grøntstruktur skal tilpasses landskap/terreng og vurderes av fagkyndig (landskapsarkitekt eller lignende).

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag som tillegg til innstillingen:
Områdene O1 og O2 slås sammen.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag som alternativ til innstillingen:
Planen vedtas for så vidt gjelder de offentlige områdene. Planen avvises for det øvrige. Disse områdene legges ut for privat regulering.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag som tillegg til innstillingen:

1. Kommunen må sikre eventuelle behov for kommunale boliger m.m. ved salgsprosessen.
2. Strategi for salget vurderes før utlysning av salget.

Votering:

Innstillingen ble tiltrådt 7-2 (2FrP).

SV's 1. forslag ble enstemmig tiltrådt.

V's forslag pkt. 1 ble tiltrådt 6-3 (1H, 2FrP).

V's forslag pkt. 2 ble tiltrådt 5-4 (2A, 1H, 1FrP).

V's forslag pkt. 3 ble tiltrådt 6-3 (1H, 2 FrP).

SV's 2. forslag pkt. 1 ble tiltrådt 6-3 (1H, 2FrP).

SV's 2. forslag pkt. 2 ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø's innstilling 18.03.2010:

Se øverst i dokumentet.

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, revidert 05.03.2010, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009, revidert 05.03.2010.

Hovedutvalg for teknikk og miljø's behandling 04.06.2009:

Følgende uttalelser kom fram i møtet:

- Skjerming av kulturlandskapet ved Eldor bør tilstrebes; enten ved økning av bredde av friområdet Fr3, ved bestemmelser for området og/eller ved føringer for utbygging og beplantning i de offentlige områdene.
- Trafikal løsning for barnehagen belyses.
- Tilstrekkelig skoleareal på lang sikt må sikres.
- Eventuelle røykproblemer for skolen fra varmesentralen i forhold til vindretning bør vurderes.
- Vurdering av verdiene ved det utlagte forslaget i forhold til alternative planer og strategier.
- Vurdere behovet for grøntarealer i vest.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt 7-2 (1FrP, 1KrF).
De framkomne uttalelsene følger saken.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 04.06.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:

Tilsvarende hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 04.06.2009.

Tidligere politisk behandling:

Disposisjonsplan for Dyster-Eldor, vedtatt i 1982
Reguleringsplan for Dyster-Eldor, nordre del, vedtatt 14.06.1989
Forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, behandlet 1995 – 1999 (utsatt).
Kommuneplanen for Ås – arealdelen 2007 – 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
Offentlig ettersyn
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken, trykt separat:

1. Disposisjonsplan fra 1982
2. Utsnitt av kommuneplankartet
3. Reguleringskart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Bemerkning fra Hafslund Nett
6. Bemerkning fra kommuneingeniøren
7. Bemerkning fra Naturvernforbundet
8. Bemerkning fra Molland
9. Bemerkning fra Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor
10. Bemerkning fra Eldegard, Heie, Longva
11. Bemerkning fra Granheimlia beboerforening
12. Utdrag av kulturminneregistrering
13. Undersøkelse av amfibieforekomster
14. Utskrift av møtebok for HTM, sak 61/09 av 04.06.2009

15. Uttalelse fra Dyster Eldor Velforening
16. Uttalelse fra Solliveien/Arneborgveien Beboerforening
17. Uttalelse fra Eldegard, Heie, Longva
18. Uttalelse fra Granheimlia beboerforening
19. Uttalelse fra Håkon Sparre
20. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Ås

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Rapport om klimavennlig arealutvikling og boligbygging
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Offentlige etater og utvalg
Berørte foreninger/organisasjoner
Berørte grunneiere og naboer

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Planarbeidet med Dyster-Eldor startet omkring 1970, da det ble avholdt arkitektkonkurranse for et boligområde for ca. 2 000 boliger i området. Grunnlaget for dette prosjektet var planene om ny hovedflyplass i Hobøl og antatt boligbehov som følge av dette. Da flyplassen ble skrinlagt og det samtidig ble lagt større vekt på jordvern, ble planområdet kraftig redusert.

I 1982 ble det vedtatt en disposisjonsplan for Dyster-Eldor med plass til omkring 450 boliger, en disposisjonsplan som omfatter samme området som ligger inne i nåværende kommuneplan.

Reguleringsplan for nordre del av Dyster-Eldor, ca. halvparten av det totale boligområdet, ble godkjent av Ås kommunestyre 14.06.1989. Dette området er nå ferdig utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

I 1995 startet behandlingen av reguleringsplan for søndre del av Dyster-Eldor. Det ble utredet alternative trafikkløsninger, med henblikk på å tilrettelegge for ringbuss-system. Siste behandling av veisystemet var i 1999. Deretter ble regulerings-saken lagt til side, da kommunen ville prioritere utbygging på Moer framfor utbygging på Dyster-Eldor.

I henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, er søndre del disponert til boligformål, barnehage og barneskole. I henhold til kommuneplanens boligprogram skal området kunne bebygges med ca. 200 boliger, halvparten rekkehus og halvparten eneboliger. I henhold til boligprogrammet skal boligbyggingen starte i 2015.

Ås kommune har i 2007 vedtatt at planarbeidet skal gjenopptas, og at kommunen skal selge arealene til utbygging.

Under behandling av handlingsprogrammet med økonomiplan 2008 – 2011 i kommunestyret i desember 2007 ble følgende tillegg/endring vedtatt:
I arbeidet med reguleringsplan for Dyster-Eldor II skal det legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde som legger til rette for framtidsrettede løsninger innen energi (fjernvarme, energieffektive hus), kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport (gang- og sykkelveier, trasé for ringbuss) og som tilpasser tomter, lekearealer, fellesarealer til områdets naturlige vegetasjon. Arbeidet skal bidra til å nå målene i kommuneplanen innen samfunnsutvikling og boområder, og må ses i sammenheng med arbeidet med en klimaplan for Ås kommune.

Underretning om igangsetting av reguleringsarbeid – inkomme forhåndsuttalelser:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 har Ås kommune 27.11.2007 gitt underretning om igangsetting av reguleringsarbeid gjennom annonser i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende. Dessuten er forhåndsvarsel sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger inkom:

Bemerkning 1:

Hafslund Nett (29.11.2007) har linje-/kabelanlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til. Se vedlegg 5.

Bemerkning 2:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (08.01.2008) forutsetter at reguleringsformålet er i tråd med kommuneplanen. Det bes om at følgende hensyn synliggjøres og ivaretas: Generelt er temaer som barn og unges interesser i planlegging, samordnet areal- og transportplanlegging, støy, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse ofte sentrale å vurdere. I tillegg kan følgende være aktuelt: kulturlandskap/jordvern, biologisk mangfold/viktige naturtyper, vil, grønstruktur og friluftsliv. Kommunen må vurdere om planen trenger konsekvensutredning.

Bemerkning 3:

Akershus fylkeskommune (14.01.2008) viser til at det må foretas arkeologiske registreringer. Dessuten minnes det om "Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen", pkt. 5:

"Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold

- gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider

– kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne."

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det anbefales at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at leke- og fellesareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene. Dessuten anbefales at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig planfasen.

Kommunen må stille krav til universell utforming inne og ute, og at en viss del av boligene har livsløpsstandard.

Bemerkning 4:

Statens vegvesen (11.01.2008) har ingen innvendinger til det varslede planarbeidet. Det interne veisystemet bør legges til rette for best mulig kollektivbetjening av alle områdene på Dyster-Eldor.

Bemerkning 5:

Kommuneingeniøren i Ås (28.12.2007) gir anbefalinger om minste veibreder, at felles atkomstveier unngås, at det reguleres fortau eller gang- og sykkelvei, krav til overvannshåndtering. Dessuten vises det til kommunens krav om kretsløpsbasert overvannshåndtering. Se vedlegg 6.

Bemerkning 6:

Naturvernforbundet i Ås (14.01.2008) viser blant annet til at det er dokumentert stor salamander i området. Naturvernforbundet viser ellers til at forbundet har etterlyst oppfølging av kartlegging av biologisk mangfold, og at det må utarbeides en forvaltningsplan. Se vedlegg 7.

Bemerkning 7:

Tone og Ove Molland (20.12.2007) har en stor enebolig i Granheimlia 40. De nærmer seg pensjonsalderen, og sammen med noen venner ønsker de å opparbeide et mindre felt med 3 – 5 enheter, for eksempel mindre eneboliger kjede eller en løsning med felles tun, med felles oppvarmingskilde (jordvarme, grunnvann m.m.). De spør om dette er mulig innenfor området. Se vedlegg 8.

Bemerkning 8:

Bente og Ivar Brynhildsen, Anne Lise og Annar Foss Pedersen, Annette og Erland Wolff, Håkon Sparre, Gunn og Oddvar Eldor (19.12.2007) påpeker at det må bli satt igjen en vegetasjonssone mellom byggefeltet og LNF-området for å opprettholde det preget som kulturlandskapet har i dag. Det må tas særlige hensyn når det gjelder jordvern. Det er flere hensyn som taler for at det oppdyrkede området trekkes ut av reguleringsplanen og selges som tilleggsjord til dagens bruker. Det vises også til kulturhistoriske hensyn: Eldorødegården og Eldorveien som bør bevares. De siterer hva miljøvernutvalget uttalte til de første disposisjonsplanene for Dyster-Eldor i 1981: *"Forholdene bør legges til rette, slik at bebyggelsen på "Eldorødegården" kan bevares, slik at eiendommen, med tilhørende friareal, danner en naturlig og harmonisk overgang mellom boligområdet og jordbruksområdet"*. Se vedlegg 9.

Bemerkning 9:

Katrine Eldegard, Olav Heie, Åshild Longva (12.01.2008), Nylenna, viser til forekomst av salamander i området, og at dette må kartlegges. Se vedlegg 10.

Bemerkning 10:

Granheimlia Beboerforening v/Petter Tidemand-Johannessen og Bodil Kristin Pedersen (13.01.2008) viser til at det er viktig å opprettholde et bredt utbebyggt område mot Granheimlia. Dette vil kunne fungere som en grønn korridor med turstier og løyper. I området er det også trekkruiter og beiteområder for bl.a. rådyr og elg, i tillegg til hekkeområder for flere fuglearter. Det vises ellers til hensyn til

kulturlandskap og biologisk mangfold, avrenning, tilførselsveier, terrengtilpassing, utnyttelsesgrad og naturlige avgrensninger, utbygging av miljøhus, konsekvensanalyser og samspill med nabolaget. Se vedlegg 11.

Bemerkning 11:

Planforum: Saken har vært drøftet i kommunens administrative planforum flere ganger. Forumet har påpekt usikkerhet knyttet til kommunestyrets vedtak om kretsløpsbaserte løsninger for avløp. Kommunestyrets vedtak om fremtidsrettede løsninger innen energi er i samsvar med kommunens klima- og energiplan. Det ventes Ås kommune vier dette oppmerksomhet i nettverket Grønne energikommuner. Det må avsettes areal til infrastrukturen som en energiløsning krever, og om dette må settes inn i reguleringsbestemmelsene, i privatrettslige utbyggingsavtaler, eller krav i salgskontrakt. Gang- og sykkelveier må være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av boliger. Gangstier mellom boligene. Oppfølging av konklusjonene rapport om dammer.

Uttalelser om fornminner er ukomplisert å etterkomme. Salamandrene "beslaglegger stort areal, dvs. det blir mye grøntareal i planen. Vanskelig å oppfylle kommuneplanens boligall.

Deler av dagens bussholdeplass tas med i planen, slik at det blir plass til miljøstasjon.

Alle veier i området bør være kommunale veier.

Det må lages hindringer slik at ikke grøntområdene blir privatisert.

Reguleringsplanen må utformes slik at det legges til rette for alternativer til elektrisitet som energikilde.

Det må være plass for nærvarmesentral.

Kulturminneregistrering:

Det er gjennomført kulturminneregistrering:

I oversendelse datert 17.10.2008 vise det til funn av kullmile, funn av flintavslag, et steingjerde og en teigpløyd åker: Kullmilen og steingjerdet bør bevares. Flintfunnene og åkeren anbefales friggitt etter dispensasjon fra kulturminneloven. Se vedlegg 12.

Undersøkelse av amfibieforekomster:

Leif Åge Strand og Adele Stornes har utarbeidet en rapport datert 29.08.2008:

"Undersøkelse av dammer, bekkefar og skogområde på Eldor i Ås som amfibiebiotoper o forbindelse med planlagt boligbygging".

De konkluderer blant annet med at det er dammer på Nylenna og Eldorødegården med amfibier.

Gårdsdammen på Nylenna har stor og liten salamander og vanlig frosk.

Skogsdammen på Nylenna har frosk.

Tundammen på Eldorødegården har liten salamander. (Ved befaring av kommunen 19.05.2009 ble det også registrert en frosk.)

Bekkedraget nord for Eldor Vestre: Funn av froskerumpetroll og senere frosk.

Rundt gårdsdammen på Nylenna bør det være en buffersone på minst 150 meter, og rundt dammen på Eldorødegården en buffersone på minst 100 meter.

Se vedlegg 13.

Kommentarer til bemerkningene/forhåndsuttalelsene:Til bemerkning 1 (Hafslund Nett):

Uttalelsen tas til etterretning. Reguleringsplanen forutsettes å ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte kabelanlegg.

Til bemerkning 2 (Fylkesmannen):

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen. Planforslaget vil ta de hensyn som det er praktisk mulig å gjennomføre i et område som er forutsatt utbygd.. Det vurderes ikke som påkrevet med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII-a. Dyster-Eldor-området anses tilstrekkelig ble vurdert gjennom disposisjonsplanen fra 1982, reguleringsplanen for Dyster-Eldor, nordre del, fra 1989 og gjennom de tre siste kommuneplanene for Ås kommune. Det er imidlertid foretatt en enklere konsekvensvurdering. Det vises til avsnittene *Beskrivelse av planforslag, Konsekvensvurdering og Risiko- og sårbarhetsanalyse*.

Til bemerkning 3 (Akershus fylkeskommune):

I området er det avsatt arealer for barn og unge, blant annet gjennom romslige friområder som ikke er utsatt for utilbørlig forurensning, trafikkfare og støy. Det er regulert gang- og sykkelveier. Også innenfor det enkelte boligfelt vil det bli leke- og oppholdsarealer, i tillegg til at det er regulert plass for skole og barnehage. Riktignok er hele planområdet i dag et skogsområde, med løvtrær og med innslag av gran- og furu. Dette området er i dag til dels i bruk som friluftsområde for de omliggende boligområder. Det settes i reguleringsbestemmelser krav om at lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Til bemerkning 4 (Statens vegvesen):

Det er foreslått bussrute gjennom området, en forlengelse av busstraseen som i dag avsluttes i en sнопlass i krysset Grunnsfjellveien X Det etableres en ny bussnूपlass helt i sør i området. Gjennomgående bussrute etableres ikke.

Til bemerkning 5 (Kommuneingeniøren):

Anbefalingene fra kommuneingeniøren om veibreder m.m. innarbeides i planen.

Til bemerkning 6 (Naturvernforbundet):

Det er foretatt registrering av amfibier, men ingen omfattende registrering av biologisk mangfold for øvrig. Men viktige tekk i naturområdet er søkt beholdt, så langt det er mulig, idet området tross alt skal bygges ut.

Til bemerkning 7 (Tone og Ove Molland):

Rent fysisk er det mulig å oppfylle ønsket om et økologisk gårdstun. Det vises også til uttalelsen/vedtaket i kommunestyremøte i desember 2007 om fremtidsrettede løsninger m.m.

Til bemerkning 8 (Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor):

Det legges inn vegetasjonssone mot sør og sørøst. Landbruksarealet innenfor planområdet reguleres til landbruk, og veien til Eldorødegården opprettholdes.

Til bemerkning 9 (Eldegard, Heie, Longva):

Registrering av amfibier er gjennomført, og planen er utformet for til en viss grad å etterkomme hensynet til de sårbare artene.

Til bemerkning 10 (Granheimlia Beboerforening):

Planen imøtekommer flere av ønskene når det gjelder grøntområder m.m.

Til bemerkning 11 (Planforum):

Planen søker langt på vei å oppfylle de kravene/ønskene som er framsatt.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet har et samlet areal på 183 dekar, hvorav ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Området består av småkupert terreng som i hovedsak er bevokst med løvskog etter at mesteparten av barskogen ble hogd ned i begynnelsen av 1980-årene. Det er også innslag av furu og litt gran, spesielt i den søndre delen av området. Området grenser i nord til Grunnfjellsveien og nordre del av Dyster-Eldor som er utbygd med boliger, i sør og øst grenser det mot skog og dyrket mark, i vest mot Granheim og Sollia boligområder.

Hovedveisystemet er en forlengelse av Grunnfjellsveien. Langs hovedveien reguleres gang- og sykkelvei og bussholdeplasser. Alle veiene ender i snuplasser, og veiene har en regulert bredde på minst 9 meter, inkludert skuldre og grøftekanter på hver side. De økte veibreddene gir bedre mulighet for å legge kabler og fjernvarmerør.

Det er regulert inn boligfelt med eneboliger, eventuelt med hybelleiligheter og tomannsboliger/rekkehus. Til sammen kan det bli plass for nærmere 200 leiligheter, inkludert hybelleilighetene.

I øst er det avsatt plass for barneskole og barnehage.

Eldorødegården som eies av Ås kommune, men er leiet ut til boligformål, inngår i planen. Veien til Eldorødegården opprettholdes som atkomstvei fra sørøst og forlenges videre som gangvei fram til hovedveien gjennom området.

Det er regulert inn et større sentralt friområde samt et friområde i øst. Her kan det etableres/opprettholdes turstier og lekearealer, i tillegg til lekeområdene innenfor hvert boligfelt. Deler av friområdet fungerer dessuten som vegetasjonsskjerm mot landbruksområdene i øst og sør. Turstier fører fram til Eldorveien og veien til Eldorødegården og videre ut i utmarka.

I området er det avsatt areal til miljøstasjon og nærvarmesentral.

Dammene med amfibier bevares, og det er avsatt grøntområder/friområder rundt dem, om enn ikke i så stort omfang som anbefales av ekspertene. To områder med radius på henholdsvis 150 og 100 meter rundt dammene ville ha beslaglagt ca. 1/3 av boligfeltene. Grøntområdene rundt dammene er regulert til friområder, og avgrensningen følger i hovedsak naturlige terrenglinjer.

Kullmilen i nord er foreslått regulert til spesialområde - bevaring i tilknytning til et lite friområde. Steingjerde med Nylenna er også søkt bevart. Den teigpløyde

åkeren/ødeåkeren ved Eldorødegården foreslås frigitt, jfr. fylkeskommunens anbefaling.

Konsekvensvurdering.

Planen betyr at et stort, sammenhengende grøntområde blir utbygd. Dette gir konsekvenser for vegetasjon og dyreliv, men de store grøntarealene som inngår i planen, gjør at deler av vegetasjon og dyreliv kan bevares, jfr. salamanderdammene. Turveiene mot øst og sør opprettholdes, og en skjermvegetasjon bidrar til en myk overgang mellom boligområder og landbruksarealene. .

Med 150 – 200 boligenheter vil trafikkøkningen på Grunnfjellsveien bli henimot 1000 biler ekstra per dag, dvs. til sammen ca. 2000 biler i døgnet når man også tar med dagens trafikk fra Dyster-Eldor, nordre del. Dette tallet kan reduseres dersom det etableres en effektiv bussrute til Ås sentrum. Planen legger opp til en slik mulighet, slik at man tilfredsstiller kravet til samordnet areal- og transportplanlegging. Gang- og sykkelvei gjennom området tilrettelegger for sykkeltransport. Snuplasser istedenfor vendehammere i enden av atkomstveiene reduserer faren for ulykker ved rygging av biler. Plan og unges interesser er rimelig ivaretatt, både når det gjelder leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet. Rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av gangveier og lekeplasser før boligene tas i bruk, bidrar til dette.

Planen har en utforming som muliggjør gjennomføring av de miljøtiltakene som kommunestyret foreslo i møte i desember 2007, men etablering av fjernvarmeanlegg er antagelig ikke det mest gunstige i et område med småhusbebyggelse. Det er mulig å etablere kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport m.m., jfr. arbeidet med klimaplan for Ås kommune, en plan som for øvrig er lagt ut på høring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planen er vurdert ut fra faktorer som støy, trafiksikkerhet, forurensning, vern av vegetasjon, fugle- og dyreliv, rasfare, radon. Det synes ikke nødvendig med ekstraordinære tiltak. Trafiksikkerheten anses rimelig ivaretatt, jfr. planbeskrivelse og konsekvensvurdering i avsnittene foran. Planen legger ellers opp til vern av vegetasjon og dyreliv i den grad det er forenlig med utbygging av området. Selv om det er tatt hensyn til leveområdene for stor salamander, er det neppe til å unngå at leveområdet vil bli forringet ved utbygging i området. Det er neppe rasfare innenfor det planlagte utbyggingsområdet. Det settes krav om radonundersøkelse før tomtene utbygges.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget viser en rimelig balanse mellom utbygging og hensyn til miljøet. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for Ås for 2007 – 2019. Det anbefales at planen med bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I samsvar med hovedutvalgets vedtak av 04.06.2009 ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 25.06.2009 – 25.08.2009. Planforslaget ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger innkom:

12. Statens vegvesen (02.07.09) viser til at det ikke inngår riksveier eller fylkesveier i planområdet. Vegvesenet tar til etterretning at det er valgt en bussløsning med

snu plass i området framfor et ringbussystem som vegvesenet tidligere har anbefalt.

13. Akershus fylkeskommune (02.09.09, 03.09.09, 18.11.09) har vist til at det er registrert automatisk fredede kulturminner: Fossil åker og flintavslag, i tillegg til ikke automatisk fredede: Kullmile og steingjerde. Det ble søkt riksantikvaren om frigivelse. I brev av 29.10.2009 innvilget riksantikvaren dispensasjon fra kulturminneloven for de automatisk fredede kulturminnene på betingelse av at følgende inntas i reguleringsbestemmelsene:
"Før iverksettingen av tiltak iht. reguleringsplan for Dyster-Eldor skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene (id. 45218, id. 116576 og id. 116580) innenfor planområdet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes."
 Kommunen bes påse at kravene til universell utforming sikres ute og inne. Det vises til formålsparagrafen i den nye plan- og bygningsloven § 1-1 og til § 12-7.
14. Kommunens administrative planforum behandlet saken i møte 12.08.09 og gav følgende kommentarer:
 Som en oppfølging av kommunestyrets vedtak er det utarbeidet en prosjektbeskrivelse for klimavennlig boligbygging på Dyster-Eldor II. Formålet med prosjektet er blant annet å komme med anbefalinger til hvordan reguleringsplanen bør utformes for å få til konkrete miljø- og klimavennlige løsninger for utbyggingen. Planforum mente det var viktig å avvete et endelig vedtak om reguleringsplan til anbefalingene fra prosjektet foreligger i begynnelsen av januar 2010. Dette vil få konsekvenser for framdriften på reguleringsplanarbeidet som er forventet ferdig ved årsskiftet. Saken tas opp til politisk behandling i HTM 27. august. Planforum mente at en vedtatt reguleringsplan må foreligge før salg av området starter.
15. Kommunalt råd for funksjonshemmede behandlet saken i møte 25.08.09 og avgav følgende uttalelse:
R-151 – reguleringsplan for Dyster-Eldor – søndre del, tas til orientering. Planen er utformet etter krav om Universell Utforming med hensyn til topografi innenfor området. Det er også lagt til rette for etablering av bussrute.
16. Ås Eldreråd behandlet saken i møte 25.08.09 og avgav følgende uttalelse:
Eldrerådet mener det er behov for tett småhusbebyggelse organisert i små enheter for eldre som vist i vedlegg 8. Ås eldreråd tar for øvrig R-151-reguleringsplan for Dyster-Eldor - Søndre del, til orientering.
17. Sameie Dyster-Eldor 3 (18.08.09) ber om en nærmere redegjørelse for varme-/kjølesentral som er planlagt tett inntil sameiet. Styret har fått henvendelser fra bekymrede beboere som uroer seg over hva det vil innebære å ha en slik stasjon så tett inn på seg.
18. Dyster-Eldor Velforening (20.08.09) er positiv til at området utvikles til et nytt boligområde. Fremlagt plan har en god balanse imellom boliger, gangveier, stier og friområder. Det stilles imidlertid en del spørsmål om følgende: Trafikk og støyforhold – i forbindelse med plassering av ny skole, barnehage og varmesentral/nettstasjon – Skole/grendehus – Friområde/felles grøntområde – Byggegrenser mot friområdene – Ny gang- og sykkelvei. Se vedlegg 15.
19. Idun Huseby, Morten Hvattum, Stig Holten, Morten Øistein Klemp, Astrid Ostorp, Jan Egil Dalberg og Liv Dalberg i Solliveien/Arneborgveien beboerforening har i brev mottatt 24.08.09 bedt om at det i planområdets grense i vest beholdes en

- grønn korridor. Her går det i dag en meget brukt tursti som faller sammen med den grønne korridoren videre til Granheimlia. Se vedlegg 16.
20. Janne Walker Ørka og Hans Ole Ørka (23.08.09), Glimmerveien 8, har en rekke kommentarer som er nesten identiske med uttalelsen fra Dyster-Eldor Velforening. Se vedlegg 15.
 21. Kathrine Eldegard, Olav Heie og Åshild Longva (22.08.09), Nylenna, viser til at det i reguleringsplanen ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til salamanderbiotopene. I "Handlingsplan for stor salamander" (DN rapport 2009-1" står det (sitat): *"En forutsetning for at en skal lykkes i å bevare stor salamander i en byggesone er å opprettholde de essensielle funksjonsområdene på land for arten: gytedammene, tilstrekkelig store leveområder på land, og egnede overvintringsplasser. Samtidig er det helt avgjørende å opprettholde korridorer mellom funksjonsområdene som er trygge og fremkommelige for salamandere."* Se vedlegg 17.
 22. Granheimlia beboerforening (23.08.09) ber om at friområdet utvides fra 10 meter til 30 – 40 meter mellom Granheimlia og den kommende utbyggingen. Se vedlegg 18.
 23. Håkon Sparre (23.08.09), eier av våningshuset på Eldorødegården, er opptatt av følgende punkter: Utstyking av tomt - atkomstvei for bil fra den kommende forlengelsen av Grunnfjellsveien – flytting av sti og sykkelvei mellom boligfelt, Eldorødegården og turområder i øst. Se vedlegg 19.
 24. Naturvernforbundet i Ås (25.08.09) uttaler seg om bærekraftig arealutnyttelse: Bevaring av dyrka mark, bevaring av viktige friluftsområder (Follomarka), bevaring av biologisk mangfold, minimere transportbehov/nærhet til kollektivknutepunkter og sentrumsfunksjoner, samlokalisering av med andre inngrep og/eller utbyggingsområder, høy utnyttelsesgrad/arealøkonomisering. Det påpekes at det er behov for større kunnskap om vanntilsiget til salamanderdammen ved Nylenna før planen vedtas. Generelt er det behov for oppfølgingen av kartleggingen av biologisk mangfold som ble foretatt i år 2000. Se vedlegg 20.
 25. Harald Slåtsveen (13.07.09 og 14.12.09), Eldorlia 12 anser seg berørt part og derfor burde ha fått tilsendt saksdokumentene. Han viser til arealet F3 i reguleringsplanen for Granheimlia og spør om dette fremdeles skal være friområde. Da han har dyr på beite på hans tilgrensende eiendom, krever han at det settes opp gjerde. Videre vises det til økt avrenning i åpen grøft inn på hans eiendom som følge av utbygging, og at Ås kommune må være med på å steinlegge grøfta. Høyspentledning langs Hogstvetveien må utbedres, og det bes om dokumentasjon på atkomstrett til Eldorødegården.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Til bemerkning 12 – Statens vegvesen:

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 13 – Akershus fylkeskommune:

Reguleringsplanen har bestemmelser om universell utforming, og dette forutsettes fulgt opp så langt det er praktisk mulig.

Reguleringsbestemmelser om utgraving av kulturminner inntas i planen.

Til bemerkning 14 – Planforum:

Det er laget en utredning om klimavennlig utbygging (Rambøll), både generelt og med anbefalinger om hva som er aktuelt eller praktisk gjennomførbart på Dyster-Eldor. En rekke av tiltakene som foreslås, vil ikke direkte framgå av plankart og bestemmelser, men bør inngå i en avtale mellom Ås kommune og den eller de som skal utbygge området.

Til bemerkning 15 – Kommunalt råd for funksjonshemmede:

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 16 – Ås Eldreråd:

Deler av området tilrettelegges for tett småhusbebyggelse.

Til bemerkning 17 – Sameie Dyster-Eldor 3:

Varmesentralen utgår fra reguleringsplanen.

Til bemerkning 18 – Dyster-Eldor Velforening:

Det er riktig at det antydede tallet på årsdøgnstrafikk på 2000 biler ikke tar med trafikk til skole og barnehage. Dersom det bygges en to-parallellers barneskole, vil elevtallet kunne bli opp til 350 – 400. En ny barnehage kan ha opptil ca. 100 barn. Det foreligger imidlertid ingen konkrete planer for bygging på Dyster-Eldor. Det antas at det først og fremst er barnehagen som vil medføre trafikk, da de fleste skoleelever vil gå eller sykle til skolen. Det er ikke sannsynlig at mange av skoleelevene i en eventuell ny skolekrets vil bo særlig lenger unna enn ca. 1 km. Det antydede biltallet på 2000 eller litt mer er uansett omtrentlig. Trafikkmengden vil ikke bli så stor at det er nødvendig med en omfattende trafikkanalyse eller støyberegning. Veisystemet har en slik standard at det tåler mer trafikk, og det finnes – og det er i tillegg lagt opp til et godt gangveisystem.

Eventuelt grendehus kan legges til en skole. Det er lite sannsynlig at det bygges grendehus uavhengig av skole.

Det er ikke lagt opp til på dette stadiet å ha en detaljert utredning om hvilke trær som skal bestå. Dette vil blant annet kunne innarbeides i en utomhusplan for byggeområdene og en eventuell skjøtselsplan for friområdene.

Ås kommune anser grøntstrukturen som tilfredsstillende og at den ivaretar det som velforeningen ønsker. Det foreslås dessuten mindre justeringer og forbedringer av grøntstrukturen og av gangveisystemet. Det foreslås imidlertid ingen generell byggegrense på 6 meter mot friområder.

Det er foreslått regulert en turvei der det er en gammel kjerrevei fra Gneisveien til Eldorveien. Tidligere er det regulert og opparbeidet en gangvei lenger nord fra Glimmerveien til Eldorveien.

Til bemerkning 19 – Solli/Arneborgveien beboerforening:

Etter det man kan se, ligger den etablerte turstien et godt stykke fra de aktuelle eiendommene. Det er i planforslaget sørget for nord-sørforbindelse via regulert boligvei omtrent der det er en tursti, i tillegg til en nordsørgående turvei i samme området. Det foreslås ingen ekstra grønnkorridor inntil boligtomtene, men

byggegrensene på de nye boligtomtene i felt B1 foreslås økt fra 4 til 10 meter for å øke avstanden til bebyggelsen på nedsiden.

Til bemerkning 20 – Janne Walker Ørka og Hans Ole Ørka:

Se kommentar til bemerkning 18.

Til bemerkning 21 – Kathrine Eldegard, Olav Heie og Åshild Longva:

I planforslaget er det i rimelig grad tatt hensyn til salamanderne, selv om planen ikke er ideell – fra et salamander-synspunkt. Utbyggingen av Dyster-Eldor vil sannsynligvis bety dårligere livsvilkår for salamanderne. Ideelle krav til salamandernes leveområder ville bety at en vesentlig del av området ikke kan utbygges.

Til bemerkning 22 – Granheimlia beboerforening:

Ås kommune anser den regulerte turveien med en bredde på minimum 10 som akseptabel, både når det gjelder avstand til boligområdet i Granheimlia og som turvei. Det er lagt inn forholdsvis store grøntarealer i boligområdet, boligarealet bør ikke bli altfor redusert. De bratte partiene i terrenget ligger i all hovedsak på de private boligtomtene. Om dette skulle innebære en risiko, må skråningene sikres med gjerde. Avrenningen fra området på oversiden kan bli større etter en utbygging. Det forutsettes at overvannet blir tilstrekkelig ivaretatt.

Til bemerkning 23 – Håkon Sparre:

Forslagene til justering er i hovedsak innarbeidet i planen.

Til bemerkning 24 – Naturvernforbundet i Ås:

De forhold som berøres, er i hovedsak kommentert i svarene på bemerkning 18, 19, 21 og 22. Planene for utbygging av Dyster-Eldor startet omkring 1970. Planen ivaretar til en viss grad de forhold som påpekes, men en reguleringsplan er nødvendigvis en avveining mellom mange hensyn. Dersom bare natur- og miljøvern skal være retningsgivende, ville området vanskelig kunne bebygges.

Til bemerkning 25 – Harald Slåtsveen:

Normalt er det slik at den som har nytte av eller behov for inngjerding, også bekoster gjerde, hvis ikke annet avtales eller avgjøres ved gjerdeskjønn. (Lov om grannegjerde) Kommunen forutsetter at økt avrenning inn på Slåtsveens eiendom som følge av boligbygging på Dyster-Eldor, ivaretas av utbygger, for eksempel ved å steinlegge grøfta. Høyspentledning langs Hogstvetveien ligger ikke innenfor planens område. Det vil ikke bli mer kjøring på veien fram til Eldorødegården som følge av planen. Kjøreatkomst til Eldorødegården foreslås snudd til forlengelsen av Grunnfjellsveien.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Fra fylkesmannens beredskapsavdeling er det kommet kommentar om at risiko- og sårbarhetsanalysen er noe kortfattet. Til det kan det sies at avnittet om risiko- og sårbarhetsanalyse må sees sammen med kapitlet om konsekvensvurdering. Det er imidlertid føyd til en kommentar om biotoper for stor salamander.

Kommentarer til uttalelser i møte i HTM 04.06.2009:

Det vises til vedlegg 14.

Uttalelsene besvares punktvis:

- Bredden på friområdet langs skoletomt og barnehage foreslås økt fra 6 til 10 meter. Dette og andre friområder kan brukes som turveier. Spesielle bestemmelser om beplantning eller annet anses ikke nødvendig.
- Kjøreadkomst til barnehagen er foreslått fra forlengelsen av Grunnfjellsveien. Parkering og barnelevering er forutsatt å skje på egen tomt. Ingen parkering i veikanten.
- Det er innregulert et skoleareal på ca. 21 dekar. Dette er tilstrekkelig for en to-parallellers barneskole.
- Varmesentralen utgår fra planen.
- Det er vurdert annen plassering av skole og barnehage, for eksempel helt i vest. Dette er mulig å få til, men det betyr en helt ny plan, og fordelene synes ikke å være særlig store. Se også kommentarene til "Klimavennlig arealutvikling og boligbygging". Forøvrig er det usikkert når det blir etablert skole i området. Tidligere er det vurdert andre trafikk løsninger med gjennomgående bussrute i området. Dette medførte så store konflikter med det etablerte boligmiljøet, spesielt i Granheimlia og Solli/Arneborg, at det ble forlatt.
- Det er forholdsvis store grøntarealer i vest. Det er ikke etablert et nytt grøntareal mot bebyggelsen i Solli/Arneborg, men byggegrensen er trukket noe tilbake fra eksisterende boligtomter.

Klimavennlig utbygging:

Kommunestyret vedtok under behandlingen av handlingsprogrammet og økonomiplanen i desember 2007 at det blant annet skulle legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde med framtidsrettede løsninger innen energi, miljøvennlig transport m.m.

Det ble derfor i 2009 vedtatt å utarbeide en rapport med på oppdrag fra Kommunenes Sentralforbund og prosjektet "Grønne energikommuner" med tittelen "Klimavennlig arealutvikling og boligbygging" rapporten er ført i pennen av firmaet Rambøll og har følgende konklusjoner:

"12. Anbefaling for Dyster-Eldor II:

1. Anbefalte løsninger
2. Endringer som bør gjøres i planforslaget
3. Organisering av salg og utvikling

12.1 Miljø- og klimavennlige løsninger

I prosjektet har vi studert løsninger innen avfall, avløp, transport og energi ved utbygging av Dyster Eldor II. Bare på energiområdet kan det dokumenteres at andre løsninger enn de konvensjonelle kan gi store gevinster for miljø og klima. Alternative løsninger med vannbåren varme og passivhus er vurdert, samt et alternativ med tettere utnyttelse (leiligheter).

Alle alternativene innebærer økte investeringskostnader i forhold til referansealternativet. Energikostnadene reduseres, men nåverdien av reduksjonen er ikke stor nok til å kompensere for økningen i investeringskostnader. Nåverdien av summen av investerings- og driftskostnader blir dermed for alle alternativene høyere enn i referansealternativet, som grovt sett er basert på strøm i boligene.

Kostnadene per tonn redusert utslipp for utbyggingen totalt er igjen lavest for alternativ 2, passivhus, med en kostnad per tonn CO₂ på kr 564.-. Dette er klart over dagens markedspris på klimakvoter, som nå ligger mellom 100 og 200 kroner. Kvotepreisen forventes imidlertid å øke vesentlig i årene som kommer, ettersom et nytt internasjonalt regime for kvotehandel overtar for de moderate forpliktelsene som følger av Kyoto-protokollen.

Beregnet CO₂-kostnad er likevel moderat i forhold til mange klimatiltak, for eksempel overgang til økt bruk av elbil eller bygging og drift av vindturbiner. (Kilde: professor Jørgen Randers i Dagens Næringsliv 16. april 2009)

De økonomiske incentivene og de statlige politiske virkemidlene er ikke på plass for å sikre en gjennomføring av klimavennlig utbygging av Dyster Eldor II. Beregningene viser at det følger en kostnad med de alternativer vi har sett på. Spørsmålet blir da om kommunen er villig til å ta den økte kostnaden i form av investering eller tap av salgssum. Forventet lavere energikostnad vil komme beboerne til gode etter hvert.

Resultatene i dette prosjektet samsvarer godt med erfaringer i andre klimavennlige utbyggingsprosjekter. Det må finnes et ønske om å ville realisere en visjon om et klimanøytralt eller klimavennlig utbyggingsområde. Denne visjonen har en kostnad, men kan på sikt vise seg være den rette løsningen likevel.

12.2 Aktuelle endringer i planforslaget

De fleste aktuelle miljø- og klimaløsninger som er vurdert i prosjektet kan gjennomføres innenfor det planforslaget som er til behandling. Det gjelder også bygging av passivhus, hvor planen uansett ikke kan stille krav om andre tekniske løsninger i byggene enn det som framgår av Teknisk forskrift.

Planforslaget er tilrettelagt for mulig vannbåren varme, med eget areal til Felles varmesentral og ekstra brede veiareal. Ingen av disse grepene er imidlertid nødvendig for å til en utbygging av vannbåren varme i området. Vei-system og byggeområder synes godt tilpasset terrenget på området. Fallretninger synes også i stor grad utnyttet. I store trekk legger planforslaget derfor opp til en kostnadseffektiv og miljøvennlig utbygging av infrastrukturen.

Planen anbefales likevel endret for å gjøre forholdene mer attraktive for gående og syklende. Grønnstrukturen i planforslaget er et flott utgangspunkt for å drenere gående og syklende fra ytterpunktene i området og inn mot sentrum via planens nordvestre hjørne. Små justeringer av byggeområder og grønnstruktur (og kanskje et par veier) vil gi store forbedringer.

Fra et transportmessig synspunkt virker det bakvendt å legge skole og barnehage helt innerst på området. Ved en alternativ plassering i planens nordvestre hjørne vil svært mange av de som bor på Dyster Eldor (I og II), Granheimlia og Sollia få litt kortere og mer logisk vei til dette viktige målpunktet. Denne løsningen vil føre til at flere går og sykler.

I tillegg vil svært mange av både ansatte og brukere komme til skole og barnehage fra andre deler av Ås. For dem vil en plassering i planens nordvestre hjørne spare miljøet og bedre trafikksikkerheten. Tilgang til skogen i øst er godt ivaretatt gjennom grønnstrukturen med gangveier, som foreslått over.

12.3 Organisering av salg og utvikling

Kommunen har tenkt å selge området ferdig planlagt i løpet av 2010. Vår erfaring er at boligmarkedet for tiden er ganske labert, og at de profesjonelle aktørene er svært forsiktige med ta risiko. Dyster Eldor II - med 200 boliger — er så stort at det finnes kun et fåtall potensielle kjøpere. Inntrykket er dessuten at det er mange tilbud på denne type utbyggingsområder i Oslo/Akershus, og beliggenheten vår fører ikke til at Dyster-Eldor II havner øverst i bunken.

Det som er avgjørende for kjøperens vurdering av pris på råtomta er hva han tror at boligkjøperne er villig til å betale for en bolig på Dyster-Eldor. Utbyggeren vil spørre seg om boligtype, beliggenhet og eventuelle tilleggskrav gjør det videre salget trygt.

Dersom det kreves passivhus eller vannbåren varme i området, vil spørsmålet være om boligkjøperne er villig til betale mer for å oppnå disse kvalitetene. De aller fleste utbyggere vil i dag svare at de tror det bare er et svært lite antall boligkjøpere som er villig til å ta den økte kostnaden, selv om de får reduserte energikostnader og sparer miljø og klima. Dermed er heller ikke utbyggeren villig til å ta kostnaden.

En tomtekjøper og utbygger vil bygge, selge og siden forlate området. Generelt vil det være stor skepsis hos en utbygger til å ta på seg kostnader i utbyggingsfasen, selv om dette fører til besparelser i framtida. Når disse besparelsene kommer, er jo gleden hos boligkjøperne, som erfaringsmessig ikke setter nok pris på dette så tidlig som ved kjøpstidspunktet.

Alternativet til at en kjøper tar risikoen — og gir en lav pris på råtomta — er at kommunen tar ansvar og risiko. Det kan gjøres ved at kommunen selv står for byggingen av infrastrukturen og deretter selger området trinnvis for hvert felt. Da vil også mindre boligbyggingsfirma og lokale snekkerbedrifter ha mulighet til kjøpe og bygge ut deler av området.

12.4 Anbefaling

A. Planforslaget revideres i tråd med forslagene i dette notatet, uten særskilte krav til passivhus og vannbåren varme. Dette kan starte umiddelbart.

B. Området legges ut for salg med forespørsel både på pris og klimavennlige løsninger. Dette kan starte umiddelbart, selv om planen ikke er endelig.

C. Kommunens egen rolle revurderes eventuelt dersom ingen tilbud synes å være tilfredsstillende.”

Kommunens kommentarer til rapporten:

Det foreslås mindre justeringer av først og fremst gangveisystemet, slik at det blir mer ”brukervennlig”. Ideelt sett burde nok skole- og barnehagetomt legges lenger vest for å redusere trafikken internt i området. På den annen side vil dette bety en vesentlig endring av planen og dermed en forsinkelse av hele utbyggingen. Etter kommunens vurdering er foreslått plassering akseptabel, da forskjellen ikke er veldig stor når det gjelder trafikkbelastningen på veisystemet i området.

Varmesentralen tas ut av planen. Om den skulle bli nødvendig likevel, kan den innpasses i ”hjørnet” av et grøntareal, eventuelt utenfor planområdet.

Generelt vil ikke planen være til hinder for ulike miljøvennlige løsninger, men krav om dette kan inntas i en utbyggingskontrakt mellom kommunen og utbyggeren.

Kommentarer til HTM, uttalelser i møte 04.06.

Endringer i planforslaget:

Følgende endringer foreslås i planforslaget:

- Det etableres gang- og sykkelvei mellom vei 1 og vei 2.
- Varmesentralen utgår.
- Boligfelt B11, barnehagetomta og skoletomta justeres.
- Friområdet F3 mot øst økes fra 6 til 10 meters bredde.
- Byggegrensen mot vest i boligfelt B1 økes fra 4 til 10 meter.
- Eldorødegården gis atkomst fra forlengelsen av Grunnfjellsveien. Formålet endres til boligområde F 16.
- Gangveien legges nord for salamanderdammen på Eldorødegården.
- Eldorødegården reguleres til boligomt (B16).
- I reguleringsbestemmelsene settes krav om utgraving av forminner som skal frigis.
- I reguleringsbestemmelsene settes det krav om radonundersøkelse før tomtene bebygges.

Konklusjon:

Med disse kommentarene og forslag til endringer anbefales planforslaget vedtatt.

K-sak 15/10

BØLSTADFELTET - KOMMUNAL VEIOPPARBEIDELSE - REFUSJON

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saksnr.: 09/2748

Utvalg

Sak nr.

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

103/09

12.11.2009

Hovedutvalg for teknikk og miljø

33/10

18.03.2010

Kommunestyret

15/10

14.04.2010

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 18.03.2010:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak i sak 103/09 opprettholdes.
2. Ås kommune vedtar at fremføring av den aktuelle veistrekningen finansieres ved bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.
3. Foreliggende avtaleforslag mellom Per Gjerde og Ås kommune godkjennes.
4. Det foreslås inngått tinglyst avtale om rett til opparbeidelse av sti mot skolen som foreslått i tidligere avtaleutkast fra 2009.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 18.03.2010:

Ellen Løken (Sp) fremmet følgende forslag til avtaleutkastets pkt. 3:

Siste setning, pkt. 8 endres til: (...) dersom kommunen ønsker å overta veien til kommunal vei.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag til pkt. 4 til innstillingen:

Det foreslås inngått tinglyst avtale om rett til opparbeidelse av sti mot skolen som foreslått i tidligere avtaleutkast fra 2009.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

Sp's forslag ble nedstemt 5-4 (1Sp, 1SV, 1V, 1KrF).

SV's forslag ble tiltrådt 5-4 (1H, 2FrP, 1Sp).

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 18.03.2010:

Se øverst i dokumentet.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtar i sak 103/09 opprettholdes.
 2. Ås kommune vedtar at fremføring av den aktuelle veistrekningen finansieres ved bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.
 3. Foreliggende avtaleforslag mellom Per Gjerde og Ås kommune godkjennes.
-

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 12.11.2009:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Tillegg i pkt. 2: (...) herunder full dekning av alle kommunens kostnader (også plan- og administrasjonskostnader) som tiltakshaver.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

SV's forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 12.11.2009:

1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet bygges på en strekning av 100m fra rundkjøringen i Nessetveien.
 2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket herunder full dekning av alle kommunens kostnader (også plan- og administrasjonskostnader) som tiltakshaver.
-

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet bygges på en strekning av 100m fra rundkjøringen i Nessetveien.
 2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket.
-

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 103/09

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 04.03.2010 fra adv Truls B. Graff

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Adv Truls B. Graff
Zoltan Csuja

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I sak 103/09 i HTM ble det fattet følgende vedtak:

- 1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet bygges på en strekning av 100 m fra rundkjøringen i Nettetveien.*
- 2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket herunder full dekning av alle kommunens kostnader (også plan- og administrasjonskostnader) som tiltakshaver.*

Dette vedtaket ble gjort med utgangspunkt i at både grunneier av Bølstadfeltet (Per Gjerde) og Bølstad utbyggingslag v/Zoltan Csuja var innstilt på å finansiere byggingen av den aktuelle veien.

I ettertid har det vist seg noe krevende å komme fram til enighet mellom partene om privatfinansiering av veien. Ut fra denne situasjonen har adv Truls B. Graff på vegne av grunneier i brev av 04.03.2010 ytret ønske om å forskuttere kostnaden knyttet til bygging av veien alene. Forutsetningen for dette er at kommunen opprettholder sitt vedtak om å stå som tiltakshaver, samt at tiltaket gjennomføres og finansieres etter plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Vurdering av saken:

Bygging av den aktuelle veistrekningen er helt avgjørende for at man kan komme i gang med boligutbygging i området. Det er derfor viktig at man kan få gjennomført veibygingen nå, slik at man komme et skritt videre i arbeidet med å nå reguleringsformålet.

Så langt har utfordringen bl.a. vært å oppnå frivillige avtaleforhold med tomtefesterne i området om betaling av forholdsmessige opparbeidelseskostnader til veiprojektet. Bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser er omstendelige og arbeidskrevende, men den hjemler og sikrer innkreving og dekning av alle veikostnader på noe sikt. Det er lovfestet at kommunen må håndtere refusjonssaken.

Adv Truls B. Graff har utarbeidet forslag til avtale mellom grunneier og Ås kommune som følger saken. Denne avtalen innebærer at grunneier forskutterer antatt veikostnad ved å overføre midlene til Ås kommune når vedtak om foreløpig refusjonsbeløp er vedtatt i HTM. Når anlegget er fullført og endelig regnskap foreligger, fattes endelig refusjonsvedtak. Refusjonskrav fremmes straks deretter, og grunneier tilbakebetales forskuddsbeløpet etter hvert som refusjonsbeløpene blir innbetalt. Refusjonsbeløp for tomtene som grunneier disponerer skal dog trekkes fra.

Økonomiske konsekvenser:

Ved det avtaleforslaget som er utarbeidet dekker grunneier alle kostnader. Således medfører dette opplegget ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon:

For å komme videre i arbeidet med å klargjøre Bølstadfeltet for boligutbygging i samsvar med godkjent reguleringsplan, anbefales det at kommunen opprettholder sitt vedtak i HTM - sak 103/09. Videre tilrås det at dekning av opparbeidelsesutgiftene for veifremføringen gjennomføres på grunnlag av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser. Utarbeidet avtaleforslag knyttet til dette godkjennes.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

09/2748



Ås Kommune - Teknisk etat
Postboks 195

1431 ÅS

Att.: Kommuneingeniør Gunnar Larsen

ÅS KOMMUNE	
Dato: 5/3-10	Saksbeh.: ØLA
Sak.nr.: 09/2748/17	
Løpenr.: 3696/10	
Ark.kode: 281	
Ref: Larsen	Kopi til:

GRAFFOCO

PARTNERE:
TRULS BØCKMANN GRAFF
INOVAR REICHELT LIND
TERJE SØVIK
SUSANNE LYNG

ANSVARLIG ADVOKAT
Truls B. Graff

Ski, 04.03.2010

Deres ref:
Vår ref: 4505

Bølstadfeltet kommunal opparbeidelse av vei

Jeg viser til møte på ditt kontor den 1. ds. sammen med vår klient Per Gjerde, Zoltan Csuja og Frank Lauritzen fra Sweco Norge AS.

Opparbeidelse av ny hovedvei fra Nettetveien til Bølstadfeltet er av stor viktighet. Per Gjerde ønsker å bidra til at dette kan skje i kommunal regi, slik at veien etter ferdigstilling, kan overtas av Ås kommune som kommunal vei, underlagt kommunal drift og vedlikehold.

For å sikre dette, og for å bidra til best mulig fremdrift i prosjektet, er Per Gjerde kommet til at han er villig til å bidra med forskuttering av hele kostnadsanslaget for veien, begrenset oppad til kr. 950.000 inkl. mva. Skulle den kvalitetssikring av anslaget Frank Lauritzen påtok seg å gjennomføre vise at det bør reduseres, reduseres forskutteringsbeløpet tilsvarende.

Forskutteringen tilbys under forutsetning av at Ås kommune sikrer plikt til å betale refusjon etter plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser, og slik at beløpet stilles til disposisjon for kommunen når saksbehandlingen for dette er gjennomført.

Jeg har på dette grunnlag foretatt noen justeringer i det forslag til avtale som fulgte kommunens brev av 15.12.2009, og vedlegger det justerte avtalesforslag.

Jeg ser frem til å høre fra deg.

Med vennlig hilsen
Graffoco Advokatfirma DA


Truls B. Graff
advokat
tbg@graффoco.no
932 12 568

Kopi: Frank Lauritzen, Sweco Norge AS, Ski
Per Gjerde

A V T A L E

Mellom eier av gnr 114 bnr 1 Bølstad Gård, Per Gjerde, pnr 090243 44999, og Ås kommune, org.nr. 964 948 798 er det i dag inngått slik avtale:

- 01 I samsvar med vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø, sak 103/09, kan Ås kommune sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet inkl. veilysanlegg bygges på en strekning på 100m fra rundkjøringen i Nettetveien; jfr godkjent reguleringsplan R-205. Se vedlagt kartutsnitt i m=1:1000 datert 14.12.2009.
- 02 Forutsetningen for fremføring av ny hovedvei som nevnt i punkt 1, er at Per Gjerde forskutterer alle utgifter knyttet til gjennomføring av prosjektet, herunder finansieringskostnader og kommunens plan- og administrasjonsomkostninger.
- 03 Videre forutsettes at det foreligger skriftlige avtaler mellom grunneierne av den aktuelle veistrekningen og Ås kommune, om at de avstår nødvendig veiareal vederlagsfritt.
- 04 Totale prosjektkostnader er anslått til inntil kr 950 000 inkl. m.v.a. Midler til forskuttering fra Per Gjerde stilles til disposisjon for Ås kommune på det tidspunkt saksbehandlingen som sikrer plikt til å betale refusjon etter reglene om dette i plan- og bygningsloven, er gjennomført av Ås kommune.
- 05 Beløpet skal innbetales til kommunens bankkonto nr 1654 07 99605 innen 14 dager etter at endelige vedtak i tråd med punkt 04 er mottatt av Per Gjerde.
- 06 Når finansieringen er ordnet, sørger kommunen for detaljprosjektering, anbudsinnhenting, kontraktsinngåelse med entreprenør, gjennomføring og ferdigstilling.
- 07 Ved ferdigstilling setter kommunen opp sluttregnskap for veianlegget og forestår innkreving av refusjonsbeløpene. Per Gjerde mottar tilbakebetalt refusjonsbeløp fratrukket andeler for tomter han har utbyggingsrett til.
- 08 Det aktuelle veianlegget inklusive veilysanlegg, overdras vederlagsfritt til kommunen når anlegget er ferdigstilt og godkjent av kommunen. Dette innebærer at veistrekningen er kommunal vei underlagt kommunalt drift- og vedlikeholdsansvar.

Ås, den

.....
Per Gjerde

.....
Ås kommune

Hei igjen!

Takk for rask tilbakemelding.

Når det gjelder gjennomføring etter plan-og bygningslovens refusjonsbestemmelser må det gjøres et vedtak i kommunen om foreløpig refusjonsbeløp basert på kostnadsanslaget (Sweco). Samtlige tomteiere/festere i området må få anledning til å uttale seg til den foreløpige refusjonsberegningen før det fremmes sak og gjøres vedtak om foreløpig refusjon. Dette er et helt avgjørende ledd i prosessen før bygging av veien kan gjennomføres. Jeg antar at den reviderte avtalen innebærer at Per Gjerde oversender/forskutterer veibyggingkostnaden til kommunen når dette vedtaket er fattet?

Mvh

GLA

Fra: Truls B Graff [mailto:tbg@graffoco.no]

Sendt: 4. mars 2010 17:31

Til: Gunnar Larsen

Kopi: frank.lauritzen@sweco.no; 'Per Gjerde'

Emne: Opparbeidelse av vei i Bølstadfeltet

Jeg viser til dagens samtale og oversender vedlagt mitt brev av i dag samt forslag til avtale mellom Ås kommune og Per Gjerde.

Med vennlig hilsen

Truls B. Graff, advokat

Graffoco Advokatfirma DA

Sentrumvegen 6 A, postboks 3, 1401 Ski - Telefon: 64 85 94 40 - Faks: 64 85 94 50 - Mobil: 932 12 568

E-post: tbg@graffoco.no; E-post: post@graffoco.no; Web: <http://www.graffoco.no>

NB! Denne e-post er kun for den adressat som er angitt ovenfor, og kan inneholde konfidensielle opplysninger undergitt taushetsplikt. Er De ikke rette mottager, vennligst kontakt meg med retursvar og makuler derefter ethvert eksemplar De har av e-posten. På forhånd takk.

Information from ESET NOD32 Antivirus, version of virus signature database 4915
(20100304)

The message was checked by ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset.com>

K-sak 16/10

FORSLAG TIL GEBYRREGULATIV ETTER MATRIKKELLOVENS § 32

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: 231 L30	Saksnr.: 10/196
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/10	21.01.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/10	18.03.2010
Kommunestyret	16/10	14.04.2010

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 18.03.2010:

Ås kommune godkjenner forslag til gebyrregulativ etter matrikkellovens § 32.
Regulativet trer i kraft straks det er godkjent av Ås kommune.

Følgende endringer gjøres i Gebyrregulativ for Ås kommune:

Regulativets punkt B1 endres slik at minstegebyret på kr. 7 500,- gjøres gjeldende for tomter mellom 0 og 1000 m².

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 18.03.2010:

Kristin Torgersen (FrP) fremmet følgende forslag:

Regulativets punkt B1 endres slik at minstegebyret på kr. 7 500,- gjøres gjeldende for tomter mellom 0 og 1000 m².

Votering:

Innstillingen ble tiltrådt 7-2 (2FrP).

FrP's forslag ble tiltrådt 6-3 (1Sp, 1SV, 1KrF).

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 18.03.2010:

Se øverst i dokumentet.

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Ås kommune godkjenner forslag til gebyrregulativ etter matrikkellovens § 32. Regulativet trer i kraft straks det er godkjent av Ås kommune.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 21.01.2010:

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 21.01.2010:

I henhold til forvaltningslovens bestemmelser vedtar Hovedutvalget for teknikk og miljø å sende ut på høring forslag til gebyrregulativ etter matrikkellovens § 32.

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 21.01.2010:

Tilsvare hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 21.01.2010.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken, trykt separat:

1. Gebyrmaal for forvaltningsoppgaver etter matrikkelloven (GeoForum)
2. Forslag til gebyrregulativ for Ås kommune
3. Lov om egedomsregistrering (Matrikkellova)
4. Utskrift av møtebok for Hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 21.01.2010, sak 19/10.

Utskrift av saken sendes til:

- GeoForum

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Den tidligere Delingsloven er fra 1. januar 2010 erstattet med den nye Matrikkelloven. Det er derfor nødvendig å vedta nytt gebyrregulativ etter den nye loven. Arbeidet med dette har pågått i lengre tid i form av generell tilnærming til kunnskap om det nye regelverket, samt innhenting av opplysninger fra andre kommuner, deltagelse på kurs og ikke minst drøftinger i nettverksgruppa for Follokommunene.

I vedlegg 1 er inntatt i sin helhet det opplegget som nå er offisielt utgitt av GeoForum v/kommunegruppa. De tanker, prinsipper og opplegg som framkommer her, kan i

utgangspunktet legges til grunn for det nye regulativet i Ås kommune. Det gjøres spesielt oppmerksom på at GeoForum ikke har satt noe kronebeløp på tjenestene.

Vedlegg 2 viser forslaget til gebyrregulativ for Ås kommune. Oppsettet er basert på et litt tilpasset opplegg fra GeoForum, samt priser fra Nesodden, Frogn, Sarpsborg og Drammen kommuner. En helt eksakt selvkostanalyse er ikke gjort, da dette krever en nokså omfattende utregning, men selvkostprinsippet, delvis basert på faglig skjønn, er rettesnor for prisene. Disse ligger nokså nær prisene i de foran nevnte kommunene.

Vurdering av saken med konklusjon:

Teknisk sjef ser regulativet som tilstrekkelig "riktig" i henhold til selvkostprinsippet. Av hensyn til at lovverket allerede er trådt i kraft, og at det først i den siste tiden er avklart hvordan et regulativ bør utformes, er det viktig å få dette på plass. Inntil dette er vedtatt, vil nåværende regulativ etter Delingsloven benyttes etter skjønn. Dette er avklart med fylkesmannens jurister.

Teknisk sjef anbefaler at forslaget til regulativ sendes ut på høring, jfr. forvaltningslovens bestemmelser.

Dersom det i forbindelse med høringen ikke innkommer vesentlige kommentarer, sendes saken videre til kommunestyret for endelig vedtak. I motsatt fall behandles forslaget i hovedutvalget en gang til før det sendes til kommunestyret.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Det nye regulativet trer i kraft straks det er vedtatt av Ås kommunestyre.

Høring – offentlig ettersyn:

Forslaget til gebyrregulativ er annonsert på kommunens hjemmeside, i tillegg til at det er sendt GeoForum til uttalelse.

Fra GeoForum v/Terje Sundberg er det 02.02.2010 gitt kommentarer til et par formuleringer i regulativet, men ingen forslag til reelle endringer i innholdet. Kommentarene er etterkommet, i tillegg til at det er ryddet opp i noen nummereringer i regulativet.

Vurderinger og konklusjon:

Under henvisning til saksutredningen finner rådmannen regulativet tilfredsstillende og anbefaler at det godkjennes.

K-sak 17/10
FELLES TILSYNSKONTOR FOR BYGGESAKER I FOLLO -
PERMANENT ORDNING

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: L50	Saksnr.: 10/858
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/10	18.03.2010
Formannskapet	20/10	14.04.2010
Kommunestyret	17/10	14.04.2010

Formannskapetets innstilling 14.04.2010:

Legges frem i møtet.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 18.03.2010:

Follo byggetilsyn videreføres som vertskommunesamarbeid mellom følgende kommuner: Ski (vertskommune), Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden. Ny avtale inngås fra 01.01.10 basert på någjeldende avtale og korrigert slik at avtalen omfatter drift av felles tilsynskontor, i henhold til forslag til ny avtale, vedlegg a.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 18.03.2010:

Votering: Innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 18.03.2010:

Tilsvarende hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 18.03.2010.

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 18.03.2010:

Tilsvarende hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 18.03.2010.

Tidligere politisk behandling:

Follorådet

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Hovedutvalget for teknikk og miljø
- Formannskapet
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken, trykt separat:

- a) Avtale om drift av felles kontor i Follo for utførelse av tilsynsoppgaver etter plan- og bygningsloven.
- b) Evalueringsrapport

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til sakens trykte dokumenter:

Saksframstilling i Ski kommune

Utskrift av saken sendes til:

Follo byggetilsyn

Bygnings- og reguleringsjefen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Gjeldende avtale om felles kontor for byggetilsyn ble i 2005 inngått mellom kommunene Ski (verts-kommune), Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden. I følge avtale om etablering og drift av felles kontor for utførelse av tilsynsoppgaver etter plan og bygningsloven, gjelder avtalen for en forsøksperiode på tre år fra kontoret er etablert, dvs. fra stillingene er besatt. Etter at forsøksperioden på tre års drift er avsluttet, må avtalen tas opp til evaluering, jfr. avtalens pkt. 2, vedlegg 1. Ved at avtalen skal evalueres etter 2 års samlet drift, er tidspunkt for dette våren 2009.

Vurdering av prosjektperioden/sammendrag

Kontoret er for tiden bemannet med en person i 100 % stilling. Det har kun i svært kort periode siden starten 02.05.06 vært fullt bemannet med to personer slik avtalen beskriver.

Det er utført 86 tilsyn og hvor flere foretak med forpliktende ansvarsretter er blitt involvert i hvert enkelt tilsyn. Rekkevidden av tilsynene er stor fordi foretakene opererer gjentatte ganger på nye byggeprosjekter. Derfor vil effekten av tilsynene gi stor virkning over lang tid og på tvers av kommunegrensene. Det har imidlertid vist seg at noen foretak må ha tilsyn flere ganger for at effekten av forbedringstiltak skal befestes og gi varig virkning for å forhindre nye feil og mangler.

Den økonomiske "gevinsten" for de samarbeidende kommunene har vært at med relativt liten innsats fra hver kommune har tilsyn blitt utført og i omfang forholdsfordelt

etter folketallet i kommunene. Det har vært en kontinuitet i arbeidet med tilsyn i Folloregionen.

Det felles tilsynskontoret har medvirket til forpliktende samarbeid mellom byggesaksbehandlerne i Follo, som videre er viktig for å sikre lik forståelse av tilsyn og arbeidet med oppfølging at dette.

Bransjen bør også ha stor nytte av at kommunene samarbeider ved at standarden for gjennomførte tilsyn blir så lik som mulig.

Departementet har gitt klare føringer om kommunens plikt til å føre tilsyn, at det gjennomføres flere tilsyn og at tilsynene gebyrfinansieres. Det ligger også en anbefaling om forpliktende samarbeid for etablering av felles interkommunale tilsynskontor mellom de mellomstore kommunene.

Erfaringen med felles tilsynskontor er positiv både for samarbeidskommunene og for bransjen. Det er viktig at det felles tilsynskontoret kan fortsette. Løsning med kun tilsyn utført i hver kommune anses å være en dårligere løsning av hensyn til bransjen, kommunens kompetanse på spesielt større tilsyn (revisjonstilsyn) og for å sikre kontinuerlig oppmerksomhet på tilsyn.

Vurdering:

Etter en samlet vurdering av fordeler med et felles tilsynskontor opp mot at kommunen selv etablerer egne faste tilsynsordninger, anses det at den beste faglige og økonomiske løsningen er felles tilsynskontor. Dette vil sikre kontinuitet i lovpålagt tilsyn, at kvalifisert personal har hovedansvar for at oppgaven blir utført og at byggebransjen som utfører oppdrag i regionen opplever en likebehandling og at de jevnlig må påregne tilsyn.

Felles tilsynskontor bør ha en minimumsbemanning med 2 personer. Dette vil øke omfanget av tilsyn og gi kontoret en sikker og stabil drift og kompetanse. Det vil videre redusere sårbarheten når/dersom en av personene slutter. Dette er i samsvar med bemanningen slik den er angitt i gjeldende avtale. Det tilrås at dette videreføres i fornyet avtale.

Forpliktende samarbeid mellom kommunene om byggesaker vil kunne fjerne bransjens påstand om at kommunene behandler like typer saker forskjellig. Felles tilsynskontor vil øke muligheten for likebehandling av byggesaker selv om kommunenes arealplaner er forskjellige ut fra politiske beslutninger.

Alle Follokommunene vil fortsatt utføre mindre, enklere tilsyn med eller uten veiledning fra felles tilsynskontor. Felleskontoret kan være en pådriver for at kommunen fører slike tilsyn og medvirke til at totalt gjennomførte tilsyn i regionen blir svært merkbart for byggebransjen.

Fast bemanning og god kompetanse er viktig for gjennomføring av tilsyn som system og for at kvaliteten på utført tilsyn skal bli god.

Follorådet

Fordi saken om forlengelse av avtalen om Follo Byggetilsyn er et interkommunalt samarbeid, ble spørsmålet om forlengelse av ordningen fremmet for Follorådets ordførermøte den 28.10.2009. Ordførermøtet bifalt innstillingen og gjorde enstemmig følgende vedtak:

Follo byggetilsyn videreføres som vertskommunesamarbeid mellom følgende kommuner: Ski – vertskommune, Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden.

Ny avtale inngås fra 01.01.10 basert på någjeldende avtale og korrigeret slik at avtalen omfatter drift av felles tilsynskontor, i henhold til forslag til ny avtale, vedlegg 2.

Forslag til felles saksfremlegg sendes kommunene for behandling i hvert kommunestyre.

Andre kommuner

Saken er fremmet for kommunestyret i Ski og Oppegård kommuner og godkjent i samsvar med innstillingen i denne saken. Saken er også under behandling i de andre kommunene.

Økonomiske konsekvenser:

Kostnadsfordelingen mellom kommunene er forutsatt bygd på innbyggertallet i de respektive kommuner. I prøveperioden har dette fungert bra, og vi har et klart inntrykk av at dette gir en rimelig riktig fordeling. Det har til tider og fra enkelte hold vært foreslått at kostnadsfordelingen burde skje etter antall byggesaker i hver enkelt kommune, men det er ikke å anbefale, siden det da kan oppstå dissens om hva som skal regnes som en sak og ikke.

Bidraget fra Ås kommune til drift av kontoret er allerede tatt inn i budsjettet for 2010 og selvfinansieres ved at kostnaden dekkes ved gebyrer i byggesaker.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ut fra erfaring med tidligere kontrollordninger vet man at økt tilsynsvirksomhet vil være med på å bedre kvaliteten på de byggearbeider som utføres. Dette vil ha som følge mindre byggefeil og byggskader. Ut fra et overordnet samfunnsmessig synspunkt vil dette være viktig for en bærekraftig utvikling. Det vises for øvrig til evalueringsrapporten.

Konklusjon:

Det anbefales at Follo byggetilsyn videreføres som vertskommunesamarbeid mellom følgende kommuner: Ski (vertskommune), Oppegård, Ås, Enebakk, Frogn og Nesodden. Ny avtale inngås fra 01.01.10 basert på någjeldende avtale og korrigeret slik at avtalen omfatter drift av felles tilsynskontor, i henhold til forslag til ny avtale, vedlegg a.

K-sak 18/10
DELEGERING TIL RÅDMANNEN - JUSTERING AV ÅS KOMMUNES
REGLEMENTER

Saksbehandler: Vibeke Berggård	Arkivnr: 033 &00	Saksnr.: 10/561
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Administrasjonsutvalget	5/10	18.03.2010
Kommunestyret	18/10	14.04.2010

Administrasjonsutvalgets innstilling 18.03.2010:

I Ås kommunes reglementer endres følgende:

1. Under pkt. 7.3 rådmannens myndighet som arbeidsgiver, endres tredje siste kulepunkt slik at det lyder:
 - innvilge permisjoner for alle ansatte i samsvar med permisjonsbestemmelsene
2. Under pkt. 6.4.3 administrasjonsutvalgets myndighet endres første kulepunkt, nest siste strekpunkt slik at det lyder:
 - To stillinger i politisk sekretariat som har ansvar for formannskap og kommunestyre
3. Under 6.11.2 ordførers myndighet endres siste kulepunkt slik at det lyder:
 - Ordfører godkjenner stillingsbeskrivelser i de to stillingene i politisk sekretariat der administrasjonsutvalget har ansettelsesmyndighet. Ordfører prioriterer arbeidsoppgavene til disse stillingene.
4. Rådmannen kan gjøre nødvendige justeringer i reglementet ut fra endringer i lovverket. Dette rapporteres til det aktuelle organ.

Administrasjonsutvalgets behandling 18.03.2010:

Administrasjonsutvalget drøftet seg frem til en formuleringsendring pkt. 3.

Marianne Røed (Sp) og Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggforslag: Rådmannen kan gjøre nødvendige justeringer i reglementet ut fra endringer i lovverket. Dette rapporteres til det aktuelle organ.

Votering:

Rådmannens innstilling og fellesforslagene ble enstemmig tiltrådt.

Administrasjonsutvalgets vedtak 18.03.2010:

Se øverst i dokumentet.

Rådmannens innstilling:

I Ås kommunes reglementer endres følgende:

1. Under pkt. 7.3 rådmannens myndighet som arbeidsgiver, endres tredje siste kulepunkt slik at det lyder:
 - innvilge permisjoner for alle ansatte i samsvar med permisjonsbestemmelsene
 2. Under pkt. 6.4.3 administrasjonsutvalgets myndighet endres første kulepunkt, nest siste strekpunkt slik at det lyder:
 - To stillinger i politisk sekretariat som har ansvar for formannskap og kommunestyre
 3. Under 6.11.2 ordførers myndighet endres siste kulepunkt slik at det lyder:
 - Ordfører godkjenner stillingsbeskrivelser i de to stillingene i politisk sekretariat som administrasjonsutvalget har ansettelsesmyndigheten til, og prioriterer arbeidsoppgavene til disse stillingene.
-

Tidligere politisk behandling:

K-sak 63/09, 25.11.2009 Ås kommunes reglementer – revidering 2009
ADM-sak 7/09, 04.06.2009 Revidering av permisjonsreglementet

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Administrasjonsutvalget
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Administrasjonsutvalgets oppgaver, ansvar og myndighet, Ås kommunes reglementer pkt. 6.4.
2. Administrasjonsutvalgets behandling og vedtak i ADM-sak 7/09, 04.06.2009, Revidering av permisjonsreglement.
3. Ansvar, Prosess for permisjoner pkt. 3.0

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ås kommunes reglementer vedtatt 25.11.2009.
ADM-sak 7/09, 04.06.2009

Utskrift av saken sendes til:

Organisasjon og personal
Publiseres

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I forbindelse med behandling av enkelte konkrete saker og arbeidet med videre-delegering av rådmannens myndighet, ser rådmannen at enkelte formuleringer i Ås kommunes reglementer kan føre til misforståelser. Rådmannen foreslår derfor enkelte justeringer som ikke anses å inneholde reelle endringer av myndighet, men en klargjøring av dagens praksis.

Permisjoner:

En omformulering av ordlyden i tredje kulepunkt under rådmannens myndighet foreslås endret slik at ordlyden stemmer med praksis og med øvrig regelverk. Gjeldende regelverk er som følger:

Administrasjonsutvalget vedtok i sak om revidering av **permisjonsreglementet** 04.06.2009 (vedlegg 2):

4. Permisjonsreglene gjelder alle ansatte i Ås kommune.
6. Rådmannen har ansvar for å utarbeide prosess for permisjoner i Ås kommune ut fra ovennevnte og i tråd med lov/avtaleverk. Administrasjonen har, innenfor ovennevnte rammer, fullmakt til å revidere prosessen ved behov for endringer.

Prosess for permisjoner fastsetter følgende (vedlegg 3):

Rådmannen/etatssjef/stabsledere/enhetsledere behandler/avgjør følgende permisjon for sine nærmeste ansatte:

- permisjon i inntil 1 år
 - permisjon utover 1 år i tilfeller hvor arbeidstaker har rettigheter i henhold til lov og avtaleverk (Hovedtariffavtalen, Arbeidsmiljøloven, Folketrygdloven, herunder AFP)
 - utdanningspermisjoner i inntil 4 år
- Organisasjons- og personalsjefen behandler permisjonssøknader fra 100 % frikjøpte hovedtillitsvalgte.

Administrasjonsutvalget avgjør permisjonssøknader som ikke er delegert rådmannen eller permisjoner som er av prinsipiell betydning.

Administrasjonsutvalget behandler anker på administrative permisjonsavgjørelser i henhold til pkt. 4.2, 4.5.-4.8.

Formannskapet behandler permisjonssøknad fra rådmannen. Ved behov for rask behandling behandler ordfører permisjonssøknaden.

I Ås kommunes reglementer om **Administrasjonsutvalgets myndighet, pkt. 6.4.3**, er det fastsatt følgende (vedlegg 1):

Administrasjonsutvalget har myndighet til å:

- Ansette
 - Etatssjefer
 - Økonomisjef
 - Plan- og utviklingssjef

- Organisasjons- og personalsjef
 - Service- og kommunikasjonssjef
 - Stillinger i politisk sekretariat
 - Enhetsledere dersom utvalget spesielt ber om det. Rådmannen skal orientere utvalget om alle ledige enhetslederstillinger
- Avgjøre ankesaker fra tillitsvalgte
 - Vedta omplassering, suspensjon, oppsigelse og avskjed i de stillinger hvor utvalget har ansettelsesmyndighet
 - Avgjøre permisjoner, redusert arbeidstid, deltid utover de rammer som er delegert til rådmannen
 - Avgjøre andre personalfaglige saker i henhold til gjeldende lovgivning og hvor myndigheten ikke er delegert til annet folkevalgt organ eller til rådmannen.

Rådmannens myndighet som arbeidsgiver, pkt. 7.3:

Rådmannen har myndighet til å:

- tilsette i alle stillinger, med de unntak som følger av lovgivningen og med unntak for stillinger hvor myndigheten er lagt til andre organer. Under utøvelsen av denne myndighet skal Hovedavtalens medbestemmelsesregler legges til grunn, med den presisering at tillitsvalgte fortsatt skal delta i ansettelsesprosessene og med rett til å anke tilsettingssaker inn for administrasjonsutvalget.
- konstituere i alle stillinger unntatt rådmann
- foreta suspensjon, oppsigelse og avskjed for de stillinger der rådmannen har ansettelsesmyndighet.
- *innvilge permisjoner for alle ansatte i de stillinger der rådmannen har ansettelsesmyndighet i samsvar med personalreglementet*
- avgjøre omplasseringer for ansatte i de stillinger der rådmannen har ansettelsesmyndighet
- tiltre Forhandlingsutvalget med fulle rettigheter

Det er 4. kulepunkt under pkt. 7.3 som rådmannen ønsker å endre til:

- *innvilge permisjoner for alle ansatte i samsvar med permisjonsbestemmelsene*

Stillinger i politisk sekretariat:

Et annet forhold som det kan være nyttig å få avklart samtidig er stillingene i politisk sekretariat.

Stillingen som formannskapssekretær har fra langt tilbake stått og står i en særstilling. Administrasjonsutvalget har ansettelsesmyndigheten, ordfører har instruksjonsmyndigheten og rådmannen har det praktiske arbeidsgiveransvaret. I 1998 ble stillingen utlyst som sekretæransvarlig for formannskap, kommunestyre og ordfører, samt med ulike arbeidsoppdrag for rådmannen. I 2000 ble det opprettet en fast formannskapssekretærstilling til, hvor den ene hadde hovedansvaret for formannskapet, den andre for kommunestyret, og stillingene ble kalt konsulent i politisk sekretariat.

I forbindelse med omorganiseringen i 2004 ble disse stillingene innlemmet i Service- og kommunikasjonsavdelingen som en egen enhet. Også andre oppgaver/stillinger ble lagt til avdelingen, herunder ansvaret for hovedutvalg, eldreråd, råd for

funksjonshemmede, post/arkiv og etter hvert saksbehandling for helse- og sosialsjef. Sammen med politisk sekretariat fikk disse delene betegnelsen fellessekretariatet.

I Ås kommunes reglementer pkt. 6.11.2 står det at ordfører godkjenner stillingsbeskrivelser i politisk sekretariat og prioriterer arbeidsoppgavene til disse stillingene.

I dag er det i praksis slik at betegnelsen "fellessekretariat" erstattes av "politisk sekretariat". For å unngå misforståelser i fremtiden foreslår rådmannen derfor enkelte formuleringsendringer i reglementet.

Vurdering av saken:

Permisjoner:

I praksis har det vært slik at rådmannen (nærmeste leder) har avgjort alle søknader om permisjoner inntil 1 år, og også alle søknader utover 1 år der arbeidstaker har rettigheter i henhold til lov og avtaleverk (Hovedavtalen, Arbeidsmiljøloven, Folkestrygdloven, herunder AFP).

Dette gjelder bl.a. også permisjon i 1 år i en stilling i politisk sekretariat som ble innvilget i desember 2009. Ordfører ble holdt orientert.

Stillinger i politisk sekretariat:

Etter rådmannens vurdering vil det være gunstig å få en klarere formulering i reglementene slik at dagen praksis kan leses direkte ut av reglementet, samtidig som den mest hensiktsmessige betegnelsen kan brukes uten at det skaper grunnlag for misforståelser.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser: Ingen

Konklusjon med begrunnelse:

Permisjoner:

Rådmannen foreslår at tredje siste kulepunkt under Rådmannens myndighet som arbeidsgiver endres fra "innvilge permisjoner for alle ansatte i de stillinger der rådmannen har ansettelsesmyndighet i samsvar med personalreglementet" til "innvilge permisjoner for alle ansatte i samsvar med permisjonsbestemmelsene"

Stillinger i politisk sekretariat:

Rådmannen foreslår følgende endringer i reglementet:

- under pkt. 6.4.3 Administrasjonsutvalget har myndighet til å ansette bl.a. "- Stillinger i politisk sekretariat" til "- To stillinger i politisk sekretariat som har ansvar for formannskap og kommunestyre"

og

- pkt. 6.11.2, siste kulepunkt, endres fra "Ordfører godkjenner stillingsbeskrivelser i politisk sekretariat og prioriterer arbeidsoppgavene til disse stillingene" til "Ordfører godkjenner stillingsbeskrivelser i de to stillingene i politisk sekretariat som administrasjonsutvalget har ansettelsesmyndigheten til, og prioriterer arbeidsoppgavene til disse stillingene."

Kan vedtaket påklages? Nei

Ikrafttredelse av vedtaket: Vedtaksdato

6.4 Administrasjonsutvalgets oppgaver, ansvar og myndighet

6.4.1 Utvalgets oppgaver og ansvar

Administrasjonsutvalget har oppgaver og ansvar for saker som gjelder forholdet mellom kommunen som arbeidsgiver og de ansatte, jfr. Kommunelovens § 25.

Utvalget skal ivareta følgende oppgaver:

- Den politiske styringen av planarbeidet innen sitt ansvarsområde, med særlig ansvar for å ivareta helhet og sammenheng.
- Utrede, gi råd og tilrettelegge avgjørelser for kommunestyret i større prinsipielle saker innen sitt ansvarsområde, herunder kommunens arbeidsgiverpolitiske område; lønn, arbeidsgiverpolitiske retningslinjer og andre planer og saker innen dette området.
- Oppfølging av handlingsplan for IT.
- Utvalget har avgjørelsesmyndighet i nærmere bestemte saker, jfr. pkt 6.4.2 og 6.4.3.

6.4.2 Utvalgets generelle myndighet

Med hjemmel i kommunelovens § 10 nr. 2 delegeres utvalget avgjørelsesmyndighet i alle saker innen utvalgets ansvarsområde, med mindre det følger av lov og reglement at myndigheten tilligger kommunestyret, et annet folkevalgt organ eller rådmannen.

Utvalget kan med hjemmel i kommunelovens § 10 nr. 6 opprette tidsbegrensede utvalg (ad hocutvalg) for å arbeide med saker innenfor utvalgets arbeidsområde.

6.4.3 Utvalgets myndighet

Administrasjonsutvalget har myndighet til å:

- Ansette
 - Etatssjefer
 - Økonomisjef
 - Plan- og utviklingssjef
 - Organisasjons- og personalsjef
 - Service- og kommunikasjonssjef
 - Stillinger i politisk sekretariat
 - Enhetsledere dersom utvalget spesielt ber om det. Rådmannen skal orientere utvalget om alle ledige enhetslederstillinger
- Avgjøre ankesaker fra tillitsvalgte
- Vedta omplassering, suspensjon, oppsigelse og avskjed i de stillinger hvor utvalget har ansettelsesmyndighet
- Avgjøre permisjoner, redusert arbeidstid, deltid utover de rammer som er delegert til rådmannen
- Avgjøre andre personalfaglige saker i henhold til gjeldende lovgivning og hvor myndigheten ikke er delegert til annet folkevalgt organ eller til rådmannen.

6.4.4 Fullmakt til administrasjonsutvalgets leder i sommerferien

I tiden fra siste møte før ferien til første møte etter ferien, gis hovedutvalgets leder fullmakt til å avgjøre saker som hører inn under hovedutvalgets ansvarsområde og reglement og som ikke er prinsipielle. Avgjørelser fattet i medhold av dette refereres i førstkommende møte etter ferien.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Sak nr: 09/794

REVIDERING AV PERMISJONSREGLEMENT

Saksbeh.: Wenche Vedhugnes

Arkivkode: 460

Utvalg

Utv.sak nr **Møtedato**

Administrasjonsutvalget

4/09 30.04.2009

Administrasjonsutvalget

7/09 04.06.2009

Administrasjonsutvalgets behandling og vedtak i møte 04.06.2009

Rådmannens innstilling 21.04.2009:

1. Forslag til endring av ankeadgang godkjennes.
2. Forslag til norm for velferdspermisjoner godkjennes.
3. Forslag til endringer i punktet knyttet til offentlig tillitsvern/ombud godkjennes.
4. Permisjonsreglene gjelder alle ansatte i Ås kommune.
5. 1998-reglene opphører.
6. Rådmannen har ansvar for å utarbeide *prosess for permisjoner* i Ås kommune ut fra ovennevnte og i tråd med lov/avtaleverk. Administrasjonen har, innenfor ovennevnte rammer, fullmakt til å revidere prosessen ved behov for endringer.

Administrasjonsutvalgets behandling 04.06.2009:

Administrasjonsutvalget drøftet seg frem til enkelte justeringer i forslaget til prosess for permisjoner i Ås kommune. Rådmannen oppdaterer prosessen i tråd med signalene. Prosessen legges frem for administrasjonsutvalget på neste møte som referatsak.

Votering: Rådmannens innstilling med korrigeringer som fremkom i møtet ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonsutvalgets vedtak 04.06.2009:

1. Forslag til endring av ankeadgang godkjennes.
2. Forslag til norm for velferdspermisjoner godkjennes.
3. Forslag til endringer i punktet knyttet til offentlig tillitsvern/ombud godkjennes.
4. Permisjonsreglene gjelder alle ansatte i Ås kommune.
5. 1998-reglene opphører.
6. Rådmannen har ansvar for å utarbeide *prosess for permisjoner* i Ås kommune ut fra ovennevnte og i tråd med lov/avtaleverk. Administrasjonen har, innenfor ovennevnte rammer, fullmakt til å revidere prosessen ved behov for endringer.
7. Prosessen legges frem for administrasjonsutvalget som referatsak 27.08.2009.

Merknad: Vedtatt prosess følger også som vedlegg til protokollen.
(<http://intranett.as.kommune.no/permisjoner.137499.no.html>)

VEDLEGG 3
Utdrag fra prosess for permisjoner

3.0 ANSVAR

Ansatte fremmer søknad til leder med begrunnelse, evt. dokumentasjon og henvisning til konkret permisjonsbestemmelse.

Rådmannen/etatssjef/stabsledere/enhetsledere behandler/avgjør følgende permisjon for sine nærmeste ansatte:

- permisjon i inntil 1 år
- permisjon utover 1 år i tilfeller hvor arbeidstaker har rettigheter i henhold til lov og avtaleverk (Hovedtariffavtalen, Arbeidsmiljøloven, Folketrygdloven, herunder AFP)
- utdanningspermisjoner i inntil 4 år

Organisasjons- og personalsjefen behandler permisjonssøknader fra 100% frikjøpte hovedtillitsvalgte.

Administrasjonsutvalget avgjør permisjonssøknader som ikke er delegert rådmannen eller permisjoner som er av prinsipiell betydning.

Administrasjonsutvalget behandler anker på administrative permisjonsavgjørelser i henhold til pkt. 4.2, 4.5.-4.8.

Formannskapet behandler permisjonssøknad fra rådmannen. Ved behov for rask behandling behandler ordfører permisjonssøknaden.

K-sak 19/10

**LOVLIGHETSKLAGE - DISPONERING AV ÅS KOMMUNES EIENDOM I
FJELLVEIEN - AD HOCUTVALGETS VIDEREFØRING OG AVKLARING**

Saksbehandler: Vibeke Berggård	Arkivnr: 613	Saksnr.: 09/2262
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Formannskapet	57/09	26.08.2009
Formannskapet	16/10	17.02.2010
Kommunestyret	9/10	03.03.2010
Kommunestyret	19/10	14.04.2010

Rådmannens innstilling:

1. Ås kommunestyre opprettholder sitt vedtak av 03.03.2010 i K-sak 9/10.
2. Krav om lovlighetskontroll gis ikke oppsettende virkning.
3. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for lovlighetskontroll i samsvar med krav datert 19.03.2010.

Rådmannen i Ås 24.03.2010

Per A. Kierulf

Tidligere politisk behandling:

Kommunestyret 03.03.2010

Formannskapet 17.02.2010, mindretallsanket til kommunestyret

Behandlingsrekkefølge og avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Fylkesmannen i Oslo og Akershus hvis kommunestyret opprettholder sitt vedtak.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Krav om lovlighetskontroll datert 19.03.2010
2. K-sak 9/10 - Utskrift av møtebok og saksfremstilling
3. Utdrag fra aktuelle lover og Ås kommunes reglementer

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

F-sak 57/09 Disponering av Ås kommunes eiendom i Fjellveien

Utskrift av saken sendes til:

Helse- og sosialsjef
Teknisk sjef
Ad hocutvalgets medlemmer

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunestyret fattet følgende vedtak 03.03.2010 i K-sak 9/10:

1. Plankomiteen tar opp prosjektet Fjellveien 6, 8 og 10 til videre utredning om planlegging med sikte på realisering i tråd med de føringer og betingelser som er beskrevet i saken.
2. Det gjennomføres en god informasjons- og medvirkningsprosess overfor berørte interesser og naboer.
3. I samsvar med regleverk for plankomiteen, punkt 6.7.1 utvides plankomiteen for dette prosjektet med ad hocutvalgets medlemmer Anne Odenmarck og Arne Hillestad.

Kommunestyrerepresentantene Egil Ørbeck, Hilde Kristin Marås og Gro Haug fra Høyre har undertegnet krav om lovlighetskontroll av vedtaket. Bakgrunnen for kravet fremgår av fem punkter.

Kravet er datert 19.03. og mottatt av kommunen 22.03.2010, se vedlegg 1.

Reglene om lovlighetskontroll

Saken legges frem for kommunestyret i samsvar med kommuneloven § 59.

Minst tre av kommunestyrets medlemmer kan sammen bringe avgjørelser truffet av folkevalgt organ eller administrasjonen inn for departementet (delegert til fylkesmannen) til kontroll av avgjørelsens lovlighet. Krav om lovlighetskontroll framsettes for det organ som har truffet avgjørelsen, i dette tilfellet kommunestyret.

Hvis kommunestyret opprettholder avgjørelsen, sendes saken til fylkesmannen.

Hovedregelen er at krav om lovlighetskontroll ikke har utsettende virkning for den påklagede avgjørelsen, men kommunestyret eller fylkesmannen kan vedta annet.

Ved lovlighetskontroll skal det bare tas stilling til om avgjørelsen

- a. er innholdsmessig lovlig,
- b. er truffet av noen som har myndighet til å treffe slik avgjørelse, og
- c. er blitt til på lovlig måte.

Fylkesmannen skal oppheve avgjørelsen hvis det er gjort slike feil at den er ugyldig.

Kravet om lovlighetskontroll er levert innen fristen på tre uker etter at vedtaket ble fattet slik forskriften krever.

Vurdering av saken:

Rådmannens vurdering av bakgrunnen for kravet, jf. vedlegg 1:

1. *Det stilles tvil om at Formannskapet har gått ut over sine fullmakter mht. å vedta omgjøring av tidligere vedtak om salg av Fjellveien 6, 8 og 10.*

Rådmannens vurdering:

Vedtaket om at eiendommen ikke skal selges, men beholdes for å sikre eget boligbehov ble fattet 26.08.2009, jf. i F-sak 57. Det er for sent å kreve lovlighetskontroll av denne omgjøringen.

2. *Det stilles tvil om at ad hoc-utvalget nedsatt av Formannskapet har hatt myndighet til å igangsette byggeprosess ved og kontrahere arkitektfaglig bistand for utarbeidelse av skisseprosjekt.*

Rådmannens vurdering:

Formannskapets myndighet omfatter bl.a. forberedelse og koordinering av kommunens planarbeid, ansvar for overordnet boligpolitikk, avgjøre deltakelse i prosjekter, avgjøre lovpålagte og selvpålagte saker hvor beslutning ikke er delegert til andre folkevalgte organer eller administrasjonen. Formannskapet har myndighet til å opprette ad hocutvalg og fastsette mandatet for dette. Arkitekt er kontrahert av administrasjonen (ikke ad hocutvalget) med hjemmel i handlingsprogram med budsjett 2009-2012 hvor det i investeringsprogrammet er vedtatt en planleggingskostnad på bl.a. Fjellveien på kr 1 000 000,-.

3. *Det stilles tvil i henhold til Kommunens reglementer om at Formannskapet har myndighet til å oppnevne to ekstra medlemmer til Plankomiteen i forbindelse med ovennevnte sak. Oppnevning av medlemmer til politiske utvalg skal skje av Kommunestyret oppnevner i henhold til reglementet.*

Rådmannens vurdering:

Kommunen kan opprette flere plankomiteer i perioder med stor plan- og byggeaktivitet, jf. Plankomiteens oppgaver, ansvar og myndighet pkt. 7.7.1. Etter rådmannens vurdering innebærer dette punktet en delegasjon til formannskapet om at det i tillegg til den faste plankomiteen kan oppnevnes flere plankomiteer med andre medlemmer der det er behov for det. Se også kommentaren til punkt 2 om formannskapets myndighet.

4. *Det stilles tvil om gjeldende reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10 er i strid med formålet om opprettelse av såkalt "personalbase" på eiendommen som skal brukes som kommunale kontorer for hjemmebaserte tjenester med vanlige åpningstider for hele kommunens innbyggere.*

Rådmannens vurdering:

Så å si uten unntak er det kommunal reguleringspraksis å regulere til boligformål, selv der det er planlagt å tildele utleieboliger til personer med spesielle behov, og hvor det dermed er tilknyttet en personalbase.

Fjellveien 6, 8 og 10 er derfor sammenliknbart med liknende reguleringsplaner, kommunal drift og tjenestetilbud i for eksempel Kajaveien 45 og 47 (boliger med personalbase for personer med utviklingshemninger), Ljungbyveien 17 (barneavlastningsbolig), Dr. Sørdrings vei 10 (boliger med personalbase for personer med utviklingshemninger), Tunveien 1 (Psykiatriboliger med personalbase),

Bokollektivene for personer med demens i Tunveien 5 og 7 og Granheimtunet 3 (omsorgsboliger med personalbase for hjemmetjenesten distrikt nord). Regelverket åpner for begrenset virksomhet av annen art i boligregulerte områder.

5. Det stilles tvil ved saksfremstillingen som ikke inneholder redegjørelser for vurderte alternativer, argumentasjon om hvorfor valgte løsning med sammenblanding av grupper med svært ulike behov ikke er i strid med sosiallovens § 3-1, og at Husbankens anbefalinger og regler er fulgt med tanke på finansiering. Det er heller ikke innhentet uttalelser fra relevante fagetater som NAV og Oppvekst og Kultursjefen. Dette er bekymringsverdig da lokalisering av boligene er i tett nærhet til ungdomsskole og idrettsplass.

Rådmannens vurdering:

Saken har vært behandlet av politiske organer mange ganger på grunnlag av saksutredninger fra forskjellige synsvinkler i løpet av denne kommunestyreperioden:

1. Kommunestyret 13.05.2009, K-sak 24/09:
R-132 – Reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, jf. 08/145
2. Formannskapet 04.03.2009, F-sak 10/09:
Salg av Fjellveien, jf. 09/406.
3. Formannskapet 23.09.2009, F-sak 68/09:
Brekkeveien 20 – Bruk av tomte, jf. 09/2544
4. Formannskapet 26.08.2009, F-sak 57/09:
Disponering av Ås kommunes eiendom i Fjellveien, jf. 09/2262
5. Formannskapet 13.02.2008, F-sak 14/08:
Fjellveien – Avklaring av regulerings sak, jf. 07/2439
6. Formannskapet 18.06.2008, F-sak 60/08:
Riving av Fjellveien 10, jf. 08/1316
7. Formannskapet 20.06.2007, F-sak 31/07 og 26.09.2007, F-sak 43/07:
Fjellveien – Bruken av bygningene, jf. 07/1431
8. Formannskapet 05.12.2007, F-sak 68/07 og 12.12.2007, F-sak 69/07:
Fjellveien - Pågående prosjekt, jf. 07/2439

Saksfremstillinger og vedtak er publisert på Internett:

<http://www.as.kommune.no/saksdokumenter.99329.no.html>

Alle sakene har vært drøftet i rådmannens ledergruppe der oppvekst- og kultursjef, teknisk sjef og helse- og sosialsjef deltar.

Helse- og sosialsjef er delegert rådmannens myndighet i saker som gjelder Hovedutvalg for helse og sosial, sosialutvalget, den kommunale ledelsen av NAV og det aktuelle ad hocutvalg. Hun deltar i alle møter og har ansvar for å ivareta helhet og sammenheng innen sitt fagområde.

På denne bakgrunn mener rådmannen at sak om disponering av Ås kommunes eiendom i Fjellveien er forsvarlig utredet slik kommuneloven § 23 krever. Kommunen har ansvar for å ivareta behov for bolig også for personer med nedsatt boevne, jf. sosialtjenesteloven § 3-4.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen mener at kommunestyrets vedtak i K-sak 9/10 er innholdsmessig lovlig, at kommunestyret hadde myndighet til å treffe avgjørelsen og at avgjørelsen ble til på lovlig måte.

Det anbefales derfor at kommunestyret opprettholder sitt vedtak i K-sak 9/10 og følger hovedregelen om at krav om lovlighetskontroll ikke gis oppsettende virkning.

Kan vedtaket påklages? Nei

Vedlegg 1
Krav om lovlighetskontroll

VEDLEGG 1

Mottatt:
22 MAR 2010Ås Høyre
v/Egil Ørbeck

Ås 19.03.10

Ås kommune
v/politisk sekretariat

ÅS KOMMUNE	
Dato: 23/3-10	Saksbeh.: MRL
Sak.nr.: 09/2262-10	
Løpenr.: 4957/10	
Ark.kode: 613	
Ref:	Kopi til:



Lovlighetskontroll av K-sak 9/10 Disponering av Ås kommunes eiendom i Fjellveien
Det fremmes herved krav om lovlighetskontroll av k-sak 9/10 behandlet i Kommunestyret 03.03.10.

Bakgrunn for kravet er følgende:

1. Det stilles tvil om at Formannskapet har gått ut over sine fullmakter mht. å vedta omgjøring av tidligere vedtak om salg av Fjellveien 6, 8 og 10.
2. Det stilles tvil om at ad hoc-utvalget nedsatt av Formannskapet har hatt myndighet til å igangsette byggeprosess ved og kontrahere arkitektfaglig bistand for utarbeidelse av skisseprosjekt.
3. Det stilles tvil i henhold til Kommunens reglementer om at Formannskapet har myndighet til å oppnevne to ekstra medlemmer til Plankomiteen i forbindelse med ovennevnte sak. Oppnevning av medlemmer til politiske utvalg skal skje av Kommunestyret oppnevner i henhold til reglementet.
4. Det stilles tvil om gjeldende reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10 er i strid med formålet om opprettelse av såkalt "personalbase" på eiendommen som skal brukes som kommunale kontorer for hjemmebaserte tjenester med vanlige åpningstider for hele kommunens innbyggere.
5. Det stilles tvil ved saksfremstillingen som ikke inneholder redegjørelser for vurderte alternativer, argumentasjon om hvorfor valgte løsning med sammenblanding av grupper med svært ulike behov ikke er i strid med sosiallovens § 3-1, og at Husbankens anbefalinger og regler er fulgt med tanke på finansiering. Det er heller ikke innhentet uttalelser fra relevante fagetater som NAV og Oppvekst og Kultursjefen. Dette er bekymringsverdig da lokalisering av boligene er i tett nærhet til ungdomsskole og idrettsplass.

Egil Ørbeck
Egil Ørbeck

Hilde Kristin Marås
Hilde Kristin Marås

Gro-M. Haug
Gro Haug

Vedlegg 2
K-sak 9/10 – Utskrift av møtebok og saksfremlegg

<http://www.as.kommune.no/saksdokumenter-1-halvaar-2010.4683830-99329.html#p26>

Vedlegg 3

Utdrag fra aktuelle lover og Ås kommunes reglementer

Sosialtjenesteloven:**§ 3-1. Generell forebyggende virksomhet.**

Sosialtjenesten skal gjøre seg kjent med levekårene i kommunen, vie spesiell oppmerksomhet til trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale problemer, og søke å finne tiltak som kan forebygge slike problemer.

Sosialtjenesten skal søke å legge forholdene til rette for å utvikle og styrke sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet.

Gjennom informasjon og oppsøkende virksomhet skal sosialtjenesten arbeide for å forebygge og motvirke misbruk av alkohol og andre rusmidler, og spre kunnskap om skadevirkninger ved slik bruk.

Sosialtjenesten skal arbeide for at det blir satt i verk velferds- og aktivitetstiltak for barn, eldre og funksjonshemmede og andre som har behov for det.

§ 3-4. Boliger til vanskeligstilte.

Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Kommuneloven § 23:

Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt. Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll.

Ås kommunes reglementer:**3.4 Saksforberedelse for politiske organer**

Administrasjonen skal i sine saksframlegg:

- Legge fram alle relevante fakta i saken, herunder kontroversielle og prinsipielle momenter
- Redegjøre for aktuelle alternative løsninger i tillegg til innstillingen
- Vurdere nøye hvilke vedlegg som følger saken, slik at nødvendig informasjon gir et godt beslutningsgrunnlag.

9.1 Rådmannens oppgaver og ansvar etter kommuneloven

(§ 23 nr. 2) Rådmannen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt. Rådmannen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll.

6 Formannskapetets oppgaver, ansvar og myndighet

6.1 Formannskapetets ansvars- og arbeidsområde

Formannskapet skal ivareta følgende oppgaver:

- Forberede og koordinere kommunens planarbeid; kommuneplan/økonomiplan og budsjett, og være kommuneplanutvalg.
- Ha ansvar for overordnede forhold innen samferdsel, boligpolitikk, næring og landbruk.
- Ivareta funksjonen som valgstyre.
- Ivareta oppgaven som kommunens klageinstans, herunder ved tildeling av fysioterapihjelm og legehjelm. (flyttet fra HHS, jf. behandling i ADM)
- Ivareta oppgaven som rådmannens nærmeste overordnede så fremt ikke annet er avtalt.
- Ivareta oppgaver som følger av myndighetsutøvelsens pkt. 6.2 og 6.3.
- Være ideskapingsforum, kommunikasjonsforum og ivareta politikernes ombudsrolle med særlig ansvar for formannskapetets saksområder.
- Ha ansvar for Frivilligsentralen.

Formannskapet skal orienteres om større saker som vil komme opp. Det skal settes av egen tid til slike orienteringer – med samtaler der representantene kan bidra med tidlig tanke- og kunnskapsutveksling før endelig innstilling, forpliktende argumentasjon og formell politisk behandling skjer. Slike drøftinger skal normalt skje for åpne dører.

Formannskapet skal holde seg løpende orientert om status i det regionale samarbeidet i Follo og være kontaktorgan for kommunens representanter i styrende organer (IKS, Follorådet).

6.2 Formannskapetets generelle myndighet

Formannskapet har myndighet til å:

- Legge fram innstilling i saker om handlingsprogram/økonomiplan og budsjett og saker om vesentlige endringer i disse til kommunestyret i henhold til kommunelovens bestemmelser (jfr. kommuneloven § 8 nr. 3, §§ 44 og 45)
- Legge fram innstilling i sak om årsregnskapet, jf. kommuneloven § 48 nr. 3.
- Legge fram innstilling overfor kommunestyret i alle saker hvor ikke annet følger av lov og hvor ikke myndigheten ved reglement er lagt til annet folkevalgt organ.
- Innstille til kommunestyret ved ansettelse av rådmann og revisor
- Fastsette rådmannens lønns- og arbeidsvilkår
- Fatte vedtak i hastesaker etter kommunelovens bestemmelser (§13)
- Avgjøre deltakelse i prosjekter m.v.
- Avgjøre igangsetting av tiltak på bakgrunn av tilsagn om tilskudd
- Avgjøre søknader om ettergivelse av skatt i henhold til skattebetalingsloven §§ 41 og 42
- Dispensere i enkeltsaker fra retningslinjer for behandling av søknader om startlån.
- Fatte vedtak i alle saker innen næring og landbruk, samt i kommuneplansaker.
- Ivareta oppgaver som kommunens Klageinstans i henhold til forvaltningslovens § 28

- Avgjøre lovpålagte og selvpålagte saker hvor beslutning ikke er delegert til andre folkevalgte organer eller administrasjonen.
- Treffe alle avgjørelser etter valgloven som kan delegeres (som valgstyre, jf. k-sak 22/03)

6.3 Formannskapets myndighet i økonomiske saker

Formannskapet har myndighet til å:

- Foreta omdisponeringer mellom kontogrupper og funksjoner på aggregert budsjett som ikke endrer ansvarsområdets nettoramme.
- Disponere av tilleggsbevilgningen på konto 1.1150.100.4910 Reservert til tilleggsbevilgninger, til å overføre beløp til styrking av andre budsjettposter innenfor driftsbudsjettet.
- Disponere konto 1.1130.100.4920 Til formannskapets disposisjon
- Foreta endringer i kapitalbudsjettet når slik endring gjelder økning i bevilgning til et prosjekt i det vedtatte budsjett, og dekning skjer ved at bevilgning til et annet prosjekt reduseres tilsvarende, innenfor en beløpsgrense på kr 1.000.000 pr. prosjekt

7.7 Plankomiteens oppgaver, ansvar og myndighet

7.7.1 Plankomiteens oppgaver, ansvar og myndighet

Plankomiteen skal ivareta den politiske styring av planlegging av kommunale bygge- og ombygningsprosjekter med en kostnadsramme over kr 1.000.000 og som er vedtatt av kommunestyret. Prosjekter under kr 1.000.000 ivaretas av rådmannen.

Kommunen kan opprette flere plankomiteer i perioder med stor plan- og byggeaktivitet.

7.7.2 Planlegging av byggeprosjekter.

Planlegging av større byggeprosjekter skal gjennomføres i faser:

Fase 1 Idefasen

- Prosjektets mandat fastsettes
- Planforutsetninger utredes og avklares.

Idefasen er en administrativ utredning. Utredningen legges fram for det aktuelle hovedutvalg som innstiller til kommunestyret. Plankomiteen trer i funksjon etter at fase 1 er vedtatt av kommunestyret.

Fase 2 Utredningsfase

- Det utarbeides skisseprosjekt med romprogram og foreløpig kostnadsoverslag som grunnlag for økonomisk ramme.
- Det utarbeides framdriftsplan
- Plankomiteen legger romprogrammet fram for høring i det aktuelle hovedutvalg før oversendelse til formannskap og kommunestyre. Kommunestyret vedtar romprogram og kostnadsoverslag.

Fase 3 Planfase

- Det utarbeides forprosjekt.

- Plankomiteen velger prinsipløsninger for alle fag
- Entrepriseform avklares.
- Kalkyle med kostnadsramme utarbeides. Plankomiteen fortsetter sitt arbeid hvis rammen holdes.
- Hvis rammen ikke holder fremmes sak for formannskap/kommunestyre
- Kommunestyret vedtar om prosjektet skal stoppes, om romprogrammet skal reduseres eller om budsjettammen skal økes.

Fase 4 Anbudsinnhenting og kontrakt

- Produksjonstegninger og anbudsgrunnlag utarbeides
- Anbudsinnhenting og evaluering.
- Det utarbeides kontrakter og entreprenører velges.
- Kontrakten underskrives av ordfører.

Fase 5 Gjennomføringsfasen.

- Byggeprosjektet gjennomføres i regi av administrasjonen.
- En representant for plankomiteen kan i byggeperioden delta på byggemøter som observatør for tilbakemelding til plankomiteen
- Plankomiteen og formannskapet holdes løpende orientert om fremdrift og økonomi. Ved overskridelser som ikke kan dekkes av innsparinger innenfor prosjektets økonomiske ramme skal sak om dette umiddelbart fremmes for plankomiteen. Dersom plankomiteen finner at tilleggsbevilgning er nødvendig fremmes sak for formannskapet
- Etter at arbeidet er gjennomført legges byggregnskapet fram for plankomite og formannskapet

7.7.3 Fullmakt til utvalgets leder

I tiden fra siste møte før ferien til første møte etter ferien, gis utvalgets leder fullmakt til å avgjøre saker som hører inn under utvalgets ansvarsområde og reglement, og ikke er prinsipielle. Avgjørelser fattet i medhold av dette refereres i førstkommende møte etter ferien.

7.10 Ad hocutvalgs oppgaver og ansvar

7.10.1 Oppgaver og ansvar

Ad hocutvalg kan oppnevnes for enkeltstående utredningsoppgaver. Ad hocutvalg skal gis et mandat og en tidsramme for sitt arbeid. Når oppdraget som er gitt i mandatet er fullført, oppløses ad hocutvalget. Det organ som har oppnevnt et ad hocutvalg, eller kommunestyret, kan når som helst oppløse ad hocutvalget.

7.10.2 Hensynet til rådmannens utredningsplikt

For at rådmannens utredningsplikt skal ivaretas, særlig for å sikre at faglige, økonomiske og forvaltningsmessige hensyn blir ivaretatt, skal innstillinger/slutt-rapporter fra ad hocutvalg oversendes til administrasjonen for saksutredning før saken legges fram for ordinær politisk behandling med ad hocutvalgets innstilling.