

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Plankomitéen har møte i Eiendomsavdelingen

20.05.2010 kl. 1800

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](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

PK-sak 15/10 10/1518  
GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE PLANKOMITEMØTE 25.03.2010

PK-sak 16/10 10/1519  
BOLIGER FOR VANSKELIGSTILTE I FJELLVEIEN - NESODDEN ARKITEKTKONTOR AS  
BREV/REDEGJØRELSE AD OVERSKRIDELSE AV REGULERINGSBESTEMMELSENE

PK-sak 17/10 10/1520 offl. § 23  
2 NYE LEILIGHETER I LJUNGBYVEIEN 17  
VALG PÅ ARKITEKTFIRMA PÅ BAKGRUNN AV INNHENTEDE TILBUD

PK-sak 18/10 10/1521 offl. § 23  
OPPGRADERING AV KULTURBYGGET  
VALG PÅ ENTREPRENØRER ETTER INNHENTEDE TILBUD PÅ FASE 2

PK-sak 19/10 10/1522  
ORIENTERING OM PÅGÅENDE PROSJEKTER

PK-sak 20/10 10/1523  
EVENTUELT

Ås, 19.05.2010	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Ole Harald Aarseth, tlf. 64 96 24 43 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).
Grete Grindal Patil Leder (sign.)	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**PK-sak 15/10**  
**GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE PLANKOMITEMØTE 25.03.2010**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 10/1518

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Plankomiteén

15/10

20.05.2010

**innstilling:**

Protokoll fra møtet 25.03.10 ble godkjent.

Ås, 19.05.2010

Ole Harald Aarseth

**PK-sak 16/10**

**BOLIGER FOR VANSKELIGSTILTE I FJELLVEIEN - NESODDEN  
ARKITEKTKONTOR AS - BREV/REDEGJØRELSE AD OVERSKRIDELSE AV  
REGULERINGSBESTEMMELSENE**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 10/1519

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Plankomiteén

16/10

20.05.2010

---

**Innstilling til plankomiteen:**

1. Med henvisning til Nesodden Arkitektkontor AS redegjørelse i brev til plankomiteen av 13.04.2010, vedtar plankomiteen, for ikke å komme i konflikt med gjeldende reguleringsbestemmelser (R-132) for Fjellveien 6, 8 og 10, at samlet antall leiligheter for boliger benevnt som Nivå 2 og Nivå 3, prosjekteres videre med tanke på 12 leiligheter. Med dette kjennes plankomiteen tidligere vedtak i møtet 25.03.2010 sak 10/10, punkt 3, som maktesløst.
2. Plankomiteen vedtar at reviderte tegninger fra Nesodden Arkitektkontor AS dat. 13.04.2010, gjeldende boliger for Nivå 1, samt skisseprosjekt for Nivå 2 og Nivå 3 av 22.01.2010, danner videre endelig grunnlag for utarbeidelse av totalentreprisbeskrivelse slik beskrevet i kommunens tilbudsforespørselsbrev til ARK-firmaer av 28.10.2009, samt slik vedtatt av plankomiteen i dets møtet 25.03.2010, sak 10/10, punkt 1. Tilbudsbeskrivelsen for totalentreprisen, fremlegges for plankomiteens vurdering, før kunngjøring og tilbudsinnhenting finner sted.
3. Plankomiteen bes ta stilling til formen for hvordan den videre dialog og informasjonsflyten til berørte naboer skal foregå.

Teknisk sjef i Ås, 14.05.2010

Arnt Øybekk  
(sign).

**Tidligere politisk behandling:**

1. Formannskapetets vedtak i møtet 26.08.2009 sak 57/09 ad Disponering av kommunens eiendom i Fjellveien.
2. Formannskapetets beh. i møtet 17.02.2010 sak 16/10 ad videre Disponering av kommunens eiendom i Fjellveien.
3. Kommunestyrets beh. i møtet 03.03.2010 sak 09/10 ad videre Disponering av kommunens eiendom i Fjellveien.
4. Plankomiteens vedtak i møtet 25.03.2010 sak 10/10.

**Avgjørelsesmyndighet:**

- Plankomiteen.

**Behandlingsrekkefølge:**

- Plankomiteen.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- Kun saksutredningen.

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

- Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Plankomiteens faste medlemmer samt eventuelt allerede innkalte varamedlemmer samt gruppeledere.

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**Sakens bakgrunn, brevet fra Nesodden Arkitektkontor AS, lyder som følger:



**Nesodden Arkitektkontor AS**

Ås kommune v/ plankomiteen  
Postboks 195  
1430 Ås

14 APR 2010

ÅS KOMMUNE	
Dato: 16/	Saksbeh.:
7-10	OHA
Sak.nr.:	10/844-2
Løpenr.:	6405/10
Ark.kode:	614 & 40
Ref.:	Kopi til:

Dato : 13.04.10  
Vår ref.: ØR/09 016  
Deres ref.:

**Prosjekt : Fjellveien 6, 8 og 10**

**Sak : Overskridelser av reguleringsbestemmelsene for området.**

Vi har, etter mottak av møtereferatet fra møtet den 25.03.2010, sett på de ulike endringene som er ønsket av plankomiteen.

For nivå 1 kan alle de 6 punktene innarbeides. Etablering av tekniske rom i underetasjen kan etableres uten vanskeligheter, og det kan her innredes tekniske rom for elektro, borevann for varmepumpe, sprinkelstasjon og ventilasjonsanlegg. Valg av utvendig kledning, aluminiumsmantlede dører og vinduer, samt skjerming mot naboer vil bli ivaretatt.

Kopi av endrede tegninger for nivå 1 foreligger vedlagt.

For nivå 2 og 3 stiller saken seg annerledes. Plankomiteen ønsker denne delen av prosjektet utvidet med 3 leiligheter som ønskes lagt til underetasje slik at etasjetallet her blir tre etasjer.

Vi ser at dette vil kreve en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 for området i og med at gesimshøyden på bygningen da vil være høyere enn de tillatte 7,5 meter. I tillegg er det svært vanskelig å få plass til flere boder og parkeringsplasser for tre ekstraleiligheter.

Vi har vært i kontakt med bygnings- og reguleringsjef Ivar Gudmundsen som fastholder at det ikke på noen måte kan forventes et positivt svar på en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for dette området. En dispensasjons-søknad vil kunne utsette byggingen i flere år, ettersom naboene da vil få godt med "vann på mølla". Det er allerede sendt inn protester på det prosjektet som foreligger. Vi ønsker derfor ikke å utvide leilighetsantallet fra 12 til 15 leiligheter, og henstiller til plankomiteen om å skrinlegge denne utvidelsen. Dersom komiteen allikevel ønsker å utvide leilighetstallet og søke om dispensasjon, vil vi gjøre dette.

De fire leilighetene med to soverom som ble foreslått, fjernes og erstattes av 6 leiligheter med ett soverom for dobbeltseng, slik at samlet antall leiligheter da blir 12 for nivå 2 og 3.

Foretaksregisteret:  
976 073 495 (mva)

Adresse:  
Tangenveien 129  
1450 Nesoddtangen

Telefon:  
66 91 70 70  
917 58 889 (mobil)

Telefax:  
66 91 65 30

E-mail:  
firmapost@nesark.no

Bankgiro:  
1603.07.12300

Det regnes med at det skal innarbeides plass for de samme tekniske rom i nivå 2 og 3 som for nivå 1. Det regnes med at disse kan ligge i kjeller i den nedre del av tomteområdet.

Komiteen er kanskje skuffet over at det ikke lar seg gjøre å legge inn flere leiligheter på tomten enn de vi har fått inn. Dette har å gjøre med Husbankens krav og nye forskrifter som krever at alle leiligheter nå skal være universelt utformet, det vil si at rullestoler skal kunne operere i leilighetene. I tillegg skal det utvendig være plass til boder og parkering.

Vi ønsker samtidig å gjøre oppmerksom på at vi i vårt tilbud for prosjektet utelukkende ga pris på arkitektens beskrivelse for totalentreprise. Dersom plankomiteen ønsker innarbeidet de ulike tekniske installasjonene, må Ås kommune innhente pris fra tekniske konsulenter.

Med vennlig hilsen

Nesodden Arkitektkontor AS



Øystein Ruud

Vedlegg : Tegninger av nivå 1  
Kopi til : Tekn. sjef Arnt Øybekk  
Bygn.- og reg.sjef Ivar Gudmundsen  
Prosjektleder Ole H. Aarseth

**Vurdering av saken:**

Bygnings- og reguleringsjefen anmoder ut fra den oppmerksomhet saken allerede har fra berørte naboer, og for å unngå at saken trekker uforholdsmessig ut i tid, at prosjekteringen av de tiltenkte boligene i Fjellveien følger gjeldende reguleringsbestemmelser.

Ordfører har i forutgående mail til plankomiteens leder vedrørende denne saken, anbefalt at den videre prosjekteringen utføres i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra overnevnte redegjørelse i saken, og for å unngå at realiseringen av byggingen av de tiltenkte boligene i Fjellveien trekker ut i tid, anbefales at plankomiteen fatter vedtak i tråd med sakens foreliggende innstilling.

**Kan vedtaket påklages.** Nei.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

På tidspunkt plankomiteen måtte ha fattet vedtak i tråd med innstillingen.

**PK-sak 17/10**  
**2 NYE LEILIGHETER I LJUNGBYVEIEN 17**  
**VALG PÅ ARKITEKTFIRMA PÅ BAKGRUNN AV INNHENTEDE TILBUD**

Unntatt offentlighet, jfr. off. § 23.

**PK-sak 18/10**  
**OPPGRADERING AV KULTURBYGGET**  
**VALG PÅ ENTREPRENØRER ETTER INNHENTEDE TILBUD PÅ FASE 2**

Unntatt offentlighet, jfr. off. § 23.

**PK-sak 19/10**  
**ORIENTERING OM PÅGÅENDE PROSJEKTER**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth	Arkivnr: 614 &40	Saknr.: 10/1522
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Plankomiteén	19/10	20.05.2010

Ole Harald Aarseth gir en orientering om pågående prosjekter.



**PK-sak 20/10**  
**EVENTUELT**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 10/1523

---

**Utvalg**

---

**Sak nr.**

---

**Møtedato**

Plankomiteén

20/10

20.05.2010