

HTM-sak 53/10 08/2651
R-256 - REGULERINGSPLAN FOR BRANNSTASJON M.M. PÅ HAUG GÅRD

HTM-sak 54/10 09/1987
R-258 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED NORDBYVEIEN,
GNR 103 BNR 196 MED FLERE

HTM-sak 55/10 07/2241
R-249 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED
VINTERBROKRYSET

HTM-sak 56/10 09/2805
GNR 103 BNR 48 - NYGÅRDSVEIEN 55 B - NYBYGG - LAGERBYGG
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK

HTM-sak 57/10 08/2652
GNR 108 BNR 77 - TOFARET 8-10 - NYBYGG - GARASJE FOR 10 BILER -
KLAGE PÅ VEDTAK

HTM-sak 58/10 07/8
GNR 107 BNR 70 - FÅLESLORÅSEN 16 - TVANGSMULKT

HTM-sak 59/10 09/2220
GNR 78 BNR 1 - VESTBRÅTE - MASSEDEPONI

<p>Ås, 26.05.2010 (sign.) Håvard Steinsholt Leder</p>	<p>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). Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
---	--

HTM-sak 48/10
TERTIALRAPPORT 1. TERTIAL 2010

Saksbehandler: Ellen Grepperud Arkivnr: 145 &14 Saksnr.: 10/1667

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for helse og sosial	9/10	02.06.2010
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	15/10	02.06.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	48/10	03.06.2010
Administrasjonsutvalget	11/10	03.06.2010
Formannskapet	25/10	02.06.2010
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. tertialrapport 2010 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 26.05.2010

Per A Kierulf

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene
Administrasjonsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat: (Sendes alle utvalg 26.06.2010)

1. tertialrapport 2010

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Rådmannens ledergruppe

SAKSUTREDNING:

1. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 4 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2010 - 2013. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

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

Nedenfor gis et kort sammendrag av viktige saker i 1. tertial.

Økonomi

Gjennomgang av driftsbudsjettet for etatene sammenholdt med fellesinntekter og fellesutgifter viser at kommunen ligger an til et merforbruk. Det må finnes dekning for et beløp på 0,8 mill. kroner i budsjettreguleringssaken etter 1. tertial. Denne saken vil også inneholde noen reguleringer av investeringsbudsjettet samt noen mer tekniske reguleringer av budsjettet.

I tillegg vil det bli fremmet ytterligere to saker som har budsjettmessige konsekvenser:

- Sak vedrørende utgifter til skoleskyss. Dersom dagens ordning opprettholdes vil det bli et merforbruk. Det legges fram sak for kommunestyret om nye retningslinjer for skoleskyss som skal gi lavere utgifter.
- Beregning viser at man ligger an til et merforbruk på lønn for institusjon under pleie og omsorg. Det legges fram sak for kommunestyret med forslag til hvordan dette merforbruket skal dekkes inn.

Kommuneplan 2011 – 2011, planprogram vedtatt

Kommunestyret vedtok endelig planprogram for arbeidet med kommuneplanen 3. mars 2010. I tillegg vedtok kommunestyret hvordan de ulike innspillene til planprogrammet skal håndteres i det videre arbeidet med kommuneplanen. Framdriften i arbeidet er ihht milepælplan vedtatt i formannskapet 26.08.09.

Etableringen av NVH og VI på Ås

Kommunestyret vedtok i møte 3. mars 2010 å legge forslag til planprogram for reguleringsplan for samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås ut på offentlig ettersyn i tidsrommet 10.03.10 - 30.04.10. I forbindelse med høringen er det arrangert folkemøte på UMB.

Som en konsekvens av å lokalisere NVH og VI på campus må senter for husdyrforsøk flyttes. HTM vedtok i møte 29.04.10 at reguleringsplanarbeidet for flytting av senter for husdyrforsøk til Einarstujordet kunngjøres og at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra 1.06.10 - 6. 08.2010.

Arbeidet med kommunedelplan for Vinterbro

Forslag til kommunedelplan for Vinterbro, har blitt møtt med innsigelse fra bl a Riksantikvaren. Meklingsmøtet med Fylkesmannen 18.08.09 førte ikke fram, men følgende alternativer ble skissert:

1. Kommunen trekker planforslaget
2. Kommunen omarbeider forslaget for å møte innsigelsene
3. Saken sendes til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse

Kommunen har i samarbeid med forslagsstiller omarbeidet forslaget for å imøtekomme Riksantikvarens innsigelse. Endringen innebærer at alle handelsfunksjoner for plasskrevende varer med tilhørende parkering, på sørsiden av RV 154 fjernes med sikte på å innpasse dette på nordsiden av riksveien. Endringene er tatt opp i møte med riksantikvaren, men riksantikvaren opprettholder innsigelsen og begrunner dette med at konsekvensene av tiltaket fortsatt er for store i forhold til kulturminnene i området og sammenhengen disse inngår i.

Arbeidsmiljø, kompetanse og helsefremmende arbeid.

Medarbeiderundersøkelse ble gjennomført med 82% deltakelse. Det viktigste med undersøkelsen er å se utvikling over tid, og avdekke forhold vi ikke er klar over. Resultatene i år viser ingen signifikante endringer i forhold til forrige undersøkelse. Medarbeidere i Ås trives i jobben, med kollegaer, har et utfordrende innhold i jobben og et bra forhold til sine ledere. De fleste uttrykker likevel mindre tilfredshet med tidspresset og systemet for lønnsordninger.

Den viktigste utfordringen er knyttet til å utvikle helsefremmende arbeidsplasser. Jobbtillfredshet og engasjement er ikke tilstede kun fordi negative faktorer er fraværende, men like meget fordi positive opplevelser er tilstede. Derfor er arbeidet med det som fremmer helse retningsgivende i sykefraværsoppfølgingen og for utvikling av et enda bedre arbeidsmiljø.

Kulturhusprosjektet

Som et ledd i regjeringens tiltakspakke mot finanskrisen ble det vedtatt å gjennomføre nødvendig brannsikring i rådhuset slik at bruken av huset kunne opprettholdes. For å overholde fristene for gjennomføring av tiltakspakka ble arbeidet delt i to faser. Arbeidet med fase 1, som var finansiert gjennom tiltakspakka, startet i 2009. Ved fristens utløp ble arbeidet rapportert til fylkesmannen som gjennomført i samsvar med forutsetningene for tildeling av midlene.

I først tertial ble øvrige arbeider lyst ut på anbud med innleveringsfrist i begynnelsen av mai. Det er vanskelig å si noe sikkert om økonomi og framdrift før anbudene er åpnet og entreprenørene har lagt fram sine framdriftsplaner.

Parallelt med rehabiliteringsarbeidene utreder en egen prosjektgruppe nedsatt av rådmannen bruken av kulturhuset. Som påpekt i handlingsprogrammet vil brannsikringen av bygget åpne for en større aktivitet i huset. Gruppen utreder hva som kan gjøres innenfor de rammene bygningen setter etter at brannsikringen er fullført og hva som må til for en ytterligere aktivitet i huset. Rådmannen legger fram rapport i 2. tertial.

Organisering av eiendomsavdelingen

Kommunestyret vedtok i handlingsprogrammet for 2009 at det skulle foretas en vurdering av kommunens eiendomsavdeling. Prosjektplanen ble vedtatt i formannskapet i møte 26.8.2009. I samsvar med vedtaket ble det lagt fram statusrapport for formannskapet i møte 17. 2.2010.

Det arbeides nå med en tiltaksplan med formål å oppnå en bedre styring med eiendomsforvaltningen.

Ås kulturforum ble etablert

Kulturforumet ble etablert med et interrimstyre 2. november 2009. Første ordinære årsmøte ble avholdt 18. mars, med blant annet valg av styre og fastsetting av vedtekter. Kulturforumet skal være et samarbeidsorgan for hele kulturlivet i Ås kommune, med følgende arbeidsområder:

- Koordinering av aktivitet og virksomheter
- Forum for utvikling av samarbeid
- Utvikling av nye ideer/konsepter
- Utvikling og evt. drift av kulturarenaer
- Finansiering/gjennomføring av kulturprosjekter

Styret skal jobbe med følgende arbeidsoppgaver:

- Festuke i forbindelse med gjenåpning av Kulturhuset
- Revyfestival (2. hvert år)
- Scenekunst for barn, med regelmessige teaterforestillinger
- Filmfestival (2. hvert år)
- Etablere en arena/møteplass for den gode samtale
- Multikulturell matfestival

I tillegg jobbes det med etablering av et nettsted for forumet, samt lyd- og lyskurs for arrangører.

HTM-sak 49/10**BØLSTADFELTET - KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG**

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 miljø	49/10	03.06.2010
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

1. Ås kommune kan stå som tiltakshaver for opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg for Bølstadfeltet, forutsatt privat finansiering av hele prosjektet.
2. Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg inkl kostnadsberegning skal utarbeides av grunneier og godkjennes av kommunen før igangsetting.
3. Ås kommune må kjøpe nødvendig bistand til anleggsledelse av prosjektet. Utgiftene til dette inngår i prosjektkostnadene.
4. Rådmannen gis myndighet til å inngå avtale med grunneier om prosjektet.
5. Fordelingen av opparbeidelseskostnadene foretas på grunnlag plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.
6. K-sak 15/10 oppheves.

Ås, 26.05.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Kommunestyrets behandling 14.04.2010:

Brev fra Graffoco Advokatfirma DA av 09.04.2010, jf. Inr. 6017/10, samt rådmannens kommentar av 12.04.2010, jf. Inr. 6240/10, ble tilsendt kommunestyrets medlemmer i forkant av møtet.

Leif Sundheim (Sp) fremmet følgende forslag til avtaleutkastes pkt. 3:
Siste setning pkt. 8 endres til: (...) dersom kommunen ønsker å overta veien til kommunal vei.

Votering:

Sp's forslag ble nedstemt 29-4 (4Sp).

Hovedutvalg for teknikk og miljø's innstillingens pkt. 1-3 ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø's innstillingens pkt. 4 ble nedstemt 29-4 (4SV).

Kommunestyrets vedtak 14.04.2010:

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.
-

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 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 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 miljøes 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 Nettetveien.
2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket.

Tidligere politisk behandling:

K-sak 15/10

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat:

Brev av 10.05.2010 fra grunneier

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Brev av 10.05.2010 fra grunneier

Utskrift av saken sendes til:

Per Gjerde, Bølstad gård

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Bølstadfeltet datert 11.06.2003. Formålet med reguleringsplanen er boligbebyggelse. Området består i dag i all hovedsak av hytter. Noen hyttetomter har i 2007-2008 etablert lovlig tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett.

I K-sak 15/10 ble det gjort vedtak om at kommunen kan være formell tiltakshaver for bygging av ny adkomstvei til feltet; den såkalte 100m-veien, forutsatt privat finansiering. Vedtaket innebærer også utgiftsfordeling etter plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Over tid er det gjort flere forsøk på å få til en helhetlig opparbeidelse av nødvendige kommunaltekniske anlegg i området i privat regi, uten at dette har lyktes. Ved brev av 10.05.2010 søker grunneier om kommunen kan være tiltakshaver for opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg for hele det området. Grunneier sier videre i nevnte brev at han (og hytteeierne) vil forskuttere de samlede utgiftene knyttet til opparbeidelsen. Grunneier ønsker også at fordelingen av opparbeidelsesutgiftene følger refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven, og at kommunen håndterer dette.

Vurdering av saken:

Ut fra hensynet til likebehandling av hytteeierne i området og i forhold til reguleringsformålet, anses det hensiktsmessig å gjennomføre opparbeidelsen av kommunaltekniske anlegg for hele området ved en felles entreprise. Ut fra dette anses det uaktuelt å gjennomføre bygging av 100m-veien som en egen entreprise og refusjonssak. Den vil da inngå i den enhetlige opparbeidelsen som det søkes om nå.

Kommunen som tiltakshaver for nevnte anleggsopparbeidelse anses fordelaktig for hytteeierne, både mht til økonomi og objektivitet i gjennomføringsfasen. Opparbeidelsesutgiftene vil bli lavere i kommunal regi enn i privat regi pga mva-reglene. (Kommunen får refusjon av mva for de fleste anleggselementene). For å få til dette må tiltaket være en del av det kommunale investeringsbudsjettet. Dersom prosjektet forventes påbegynt i år, må det foretas en budsjettendring i investeringsbudsjettet (inntekt = privat finansiering; utgift= anleggsgjennomføring). Dersom tiltaket forventes påbegynt i 2011, må tiltaket tas med i investeringsbudsjettet for 2011.

Kommunen som tiltakshaver innebærer at byggeledelse for tiltaket må kjøpes eksternt, fordi kommunalteknisk avdeling ikke har kapasitet til et slikt oppdrag nå. Unntatt fra dette er anvisning av fakturaer, regnskapsoppfølging og overordnet prosjektstyring. Alle utgifter til dette må derfor medregnes i de totale opparbeidelseskostnadene, og således dekkes av tomtefesterne/tomteeierne.

Fordeling av anleggsutgiftene etter refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven, er kommunen lovmessig forpliktet til å ta hånd om uavhengig av hvem som er tiltakshaver. Privat refusjonskrav er dog betinget av at det tiltaket er pålagt i medhold av plan- og bygningslovens § 67(=tomtene kan kun bebygges når det er ført fram vei-, vann- og avløpsforbindelse til tomtene innen reguleringsplanområdet).

Kommunen som tiltakshaver må avtalereguleres med grunneier. Avtalen må beskrive partenes rettigheter og forpliktelser om finansiering, grunnverv, utarbeidelse av detaljplaner, anbudskonkurranse, kontraktsforhold, anleggsgjennomføring, byggeledelse, faktureringer, regnskapsoppfølging, overtakelsesforretning etc. Rådmannen bør gis myndighet til å inngå slik avtale.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tiltakshaverrollen i denne forbindelse vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, da alle utgifter skal tas med i prosjektregnskapet.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunen har i tidligere saker (bl.a. 100m-veien til Bølstad, nærmiljøanlegg Svalestien Vel, Nordskogen Utbyggingslag etc.) vist en positiv holdning til å påta seg tiltaksroller for å ivareta innbyggernes interesser best mulig. Ut fra prinsippet om likhetsbehandling, bør kommunen derfor påta seg rollen som tiltakshaver i denne saken, med de forutsetninger som er gitt ovenfor.

Kan vedtaket påklages? Nei

Ikrafttredelse av vedtaket: Straks kommunestyret har gjort vedtak.

HTM-sak 50/10**FORESPØRSEL OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT VANN/AVLØP
- HYTTEEIENDOMMER I FROGN KOMMUNE**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M30	Saksnr.: 09/2203
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	50/10	03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

1. 9 hytteeiendommer tilknyttet Berglund Vel i Frogn kommune tillates tilknyttet vann- og avløpsanlegg på Kjærnes i Ås kommune.
2. Alle utgifter knyttet til anlegg må dekkes av Berglund Vel.
3. Drift- og vedlikeholdsansvaret for ledningsanlegget tilligger Berglund Vel
4. VA-planene må godkjennes av Ås kommune før anlegget påbegynnes.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt separat:

Brev og e-post fra Berglund Vel

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Brev og e-post fra Berglund Vel

Utskrift av saken sendes til:

Berglund Vel

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Berglund Vel er omfatter i alt ni hytteeiendommer i Frogn kommune beliggende mellom Knardal brygge og Brevik brygge. De søker om tillatelse til tilknytning til hovedledninger for vann og avløp på Kjærnes i Ås kommune.

Berglund vel ønsker en bedre og varig løsning for vann- og avløp enn en lokal løsning vil gi. I så måte er de innstilt på å legge nye vann- og avløpsledninger i Bunnefjorden med tilknytning til kommunalt nett på Kjærnes.

Alle utgifter til dette dekkes av Berglund Vel; dvs. de aktuelle hytteeierne.

Vurdering av saken:

Tidligere er det gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt VA-nett og Nordre Follo renseanlegg for Strandengen hytteområde (Ås kommune). Således er det åpnet adgang for hytter å tilknytte offentlig VA-anlegg. Det forutsettes at ny vann- og avløpsledninger som føres fram i Bunnefjorden blir private ledninger med privat drift- og vedlikeholdsansvar. Alle utgifter til anlegg og drift må dekkes av hytteeierne.

Tilknytning av dette hytteområde har ingen nevneverdig betydning for vannforsyningskapasiteten for øvrig i Ås kommune, og heller ikke for rensekapasiteten ved Nordre Follo Renseanlegg.

Eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tilknytning av disse 9 hyttene innebærer inntekter i tilknytningsgebyr i størrelsesorden kr 150 000, og i årsgebyrer tilsvarende ca 10-12 000 kr pr år.

Konklusjon:

De 9 hytteeiendommene tilknyttet Berglund Vel tillates tilknyttet vann- og avløpsledninger på Kjærnes i Ås kommune.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Når det er gjort vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø.

HTM-sak 51/10**GNR 25 BNR 2 - KVESTADVEIEN 40 - VEDTAK OM TVANGSMULKT MED
HJEMMEL I FORURENSNINGSLOVEN § 73 OG
FORURENSNINGSFORSKRIFTEN § 41-6**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 25/2

Saksnr.: 09/1180

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

51/10

03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

Eier av eiendommen gnr 25 bnr 2, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom pålegget om utbedring av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.07.2010**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.07.2010, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsloven § 41-6.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
Kommuneingeniør**Tidligere politisk behandling:** Ingen**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg, datert 12.09.2005
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 19.04.2010

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Forhåndsvarsel om pålegg, datert 03.03.2005

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg – ny frist, datert 08.07.2008

Påminnelse om pålegg..., datert 14.04.2009

Påminnelse om pålegg..., datert 11.09.2009

Søknad om utsettelse, registrert 11.11.2009

Svar på søknad om utsettelse, datert 13.11.2009

E-post korrespondanse, datert 11.01.2010

Søknad om tillatelse til utslipp, datert 29.01.2010

Brev fra Ås kommune vedrørende evt tilknytning til kommunalt ledningsnett, datert 03.02.2010

Avslag på søknad utslippstillatelse, datert 03.03.2010

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

I forbindelse med opprydding av avløpsforholdene i Ås kommune i henhold til "Tiltaksplan for i fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse for perioden 2004-2007, ble det i vedtak av 12.09.2005 gitt pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg for eiendommen gnr 25 bnr 2. Fristen for utbedring av separat avløpsanlegg på eiendommen, ble satt til 01.01.2008. Pålegget ble ikke påklaget.

Pålegget ble ikke gjennomført innen gitte frist. I brev av 08.07.2008 ble det gitt ny frist til 01.01.2010. Ås kommune sendte påminnelse om pålegget i brev av 14.04.2009 og 11.09.2009. I november 2009 søkte eier om utsettelse av fristen for å gjennomføre pålegget. Søknaden ble avslått på grunn av at fristen allerede var utsatt en gang og det var gått over 4 år siden pålegget ble gitt.

I søknad om tillatelse til utslipp (datert 29.01.2010) ble det søkt om tillatelse til å etablere et anlegg som ikke tilfredsstiller de kravene til rensing som er satt for Ås kommune. Søknaden ble avslått i kommunens brev av 03.03.2010.

Da pålegg ble gitt i 2006, hadde Ås kommune en lokal forskrift om avløp fra spredt bebyggelse. I dag gjelder kravene i Forurensningsforskriften kap.12. Eiendommens avløp drenerer til Smebølbekken og Årungen.

I brev av 08.07.2008, 14.04.2009 og 11.09.2009, har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune vil vurdere illeggelse av tvangsmulkt dersom pålegget ikke ble gjennomført innen gitte frist.

Ås kommune varslet i brev av 19.04.2010 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om illeggelse av tvangsmulkt fra 01.07.2010. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsforskriften § 41-6.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til staten, og innfordres av Statens Innkrevingsentral etter oversendelse av vedtak fra HTM. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Vurdering av saken:

Pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg, er ikke etterkommet. Det vurderes at illeggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført pålegg om utbedring av separat avløpsanlegg på denne eiendommen.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel i slike saker i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.07.2010 og frem til Ås kommune har mottatt dokumentasjon på at pålegg om utbedring av separat avløpsanlegg er gjennomført.

Konklusjon med begrunnelse:

Pålegg om utbedring av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet. Vi anser at illeggelse av tvangsmulkt som virkemiddel er nødvendig for å få gjennomført pålegget.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket: 01.07.2010.

HTM-sak 52/10
GEBYRREGULATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 33 - 1

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: 231	Saksnr.: 10/1627
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø Kommunestyret	52/10 /	03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

I medhold av § 33-1 i plan- og bygningsloven av 2010 vedtar Ås kommune forslag til revidert gebyrregulativ for byggesaker, delesaker og reguleringssaker.

Regulativet trer i kraft 1. juli 2010.

Ås, 26.05.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Gjeldende regulativ ble vedtatt i Ås kommunestyre 28.01.2009. Regulativet ble indeksregulert i 2010.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Rundskriv av 05.05.2010 fra Det kongelige kommunal- og regionaldepartementet.
2. Plan- og bygningslovens §§ 33–1 og 34–4
3. Gjeldende gebyrregulativ i henhold til plan- og bygningsloven av 1985
4. Forslag til revidert gebyrregulativ i henhold til plan- og bygningsloven av 2008

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Plan- og bygningsloven av 2008.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Plandelen i plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. juli 2009.

I rundskriv av 5. mai fra kommunal- og regionaldepartementet påpekes det at ny byggesaksdel av plan- og bygningsloven vil tre i kraft 1. juli 2010. Fra samme dato oppheves dagens hjemmel for fastsetting av gebyr i plan- og bygningsloven av 1985. I den forbindelse minner departementet om at kommunene innen denne dato bør ha vedtatt nye forskrifter om gebyr i medhold av den nye loven. Se vedlegg 1.

Plan- og bygningslovens § 33-1:

I henhold til § 33-1 i plan- og bygningsloven av 2008 kan kommunen fastsette gebyr for behandling av søknad om deling, tillatelse, kontroll m.m. Se vedlegg 2.

Gjeldende gebyrregulativ:

Gjeldende gebyrregulativ for bygge-, regulerings- og delesaker ble vedtatt av Ås kommunestyre 28.01.2009 og indeksregulert i 2010. Se vedlegg 3.

Ved endringen i 2009 ble gebyrene hevet noe, da de stort sett var lavere enn i de andre Follokommunene. Gebyrene ble løftet opp til et nivå som harmonerer mer med nabokommunene. Økningen i gebyrsatsene ble i 2009 ca. 20 %, noe som ble ansett å ligge nokså nær selvkost. .

Selvkost er beregnet ut fra hvor mange årsverk som er knyttet opp mot byggesaker, med tillegg av felleskostnader og administrasjon, samt Ås kommunes andel av kostnadene til Follo Byggetilsyn. Det må imidlertid nevnes at man bare til en viss grad kan "bestemme" inntektene av byggesaksbehandling, da inntektene avhenger av hvor mange og store søknader som innsendes.

Forslag til revidert gebyrregulativ:

Det foreslås ingen endringer i gebyrenes størrelse.

Oppbyggingen av forslag til nytt regulativ er uendret, sammenlignet med nåværende regulativ. Endringene består av henvisninger til de nye paragrafene i plan- og bygningsloven, samt endrede betegnelser på enkelte sakstyper:

- Betegnelsen "melding" (hovedpunkt 6) er erstattet med "Tiltak som behandles som søknad om tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver".
- "Søknad om deling" (hovedpunkt 7) er erstattet med "søknad om opprettelse av ny grunneiendom".
- "Bebyggelsesplan" (tidligere hovedpunkt 8) er utgått av lovverket.
- Ellers er det noen små redigeringer som ikke innebærer reelle endringer i regulativet

Se vedlegg 4.

Vurdering av saken:

Gebyrregulativet behandles som en forskrift, men siden det ikke foreslås endringer i gebyrenes størrelse eller oppbygging av regulativet, foreslås det at saken får en forenklet behandling, ved at saken går fra hovedutvalget og rett til kommunestyret til vedtak.

En større revisjon av regulativet planlegges gjort senere, når man får mer erfaring med bruken av det nye lovverket.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ingen spesielle økonomiske konsekvenser. Endringer/indeksreguleringer forutsettes gjennomført ved neste årsskifte. Den automatiske indeksreguleringen for 2010 er allerede gjennomført fra 1. januar 2010.

Konklusjon:

Forslag til revidert gebyrregulativ anbefales vedtatt

Ikrafttredelse av vedtaket:

1. juli 2010.

HTM-sak 53/10

R-256 - REGULERINGSPLAN FOR BRANNSTASJON M.M. PÅ HAUG GÅRD

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-256	Saksnr.: 08/2651
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	44/09	30.04.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	53/10	03.06.2010
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan for brannstasjon m.m. på del av Haug gård, som vist på kart datert 22.04.2009, revidert 25.05.2010, med reguleringsbestemmelser datert 22.04.2009, revidert 25.05.2010.

Ås, 26.05.2010

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 30.04.2009:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- Reguleringsbestemmelsens pkt. 2 A, de to siste setningene erstattes med:
Utenfor byggegrensen tillates rømningstrapper på vestre og østre gavlvegg, samt balkong.
- Reguleringsbestemmelsens pkt. 2 C, første setning endres til:
Det tillates takoppløft på nord og sørsiden i en lengde av maksimalt 36 meter.
- Opprettes nytt pkt. 3 E i reguleringsbestemmelsene:
Det tillates oppført bygning for oppbevaring av brannmateriell, nødvendig for brannvesenets øving syd for fangdam.
Reguleringsbestemmelsens pkt. 3E blir nytt pkt. 3F
- Bevaring av bolighus vurderes.

Bjørn Leivestad (H) fremmet følgende forslag:

- Regulering til offentlig formål helt opp til Drøbakveien vurderes.
- Alle bruksområder som foregår i dag bør innarbeides i saken.
- Parkeringskapasiteten vurderes.
- Endringsforslag til reguleringsbestemmelsen:

Reguleringskartet, datert 22.04.2009 forutsettes endret slik at bryggehuset med gårdsplass flyttes fra offentlig formål til bolig/næring. Fellesområdet utvides i innkjøringen til forbi avkjørsel til bolig/næring.

1. Planområdet er regulert til:

Byggeområde	- offentlig formål – brannstasjon og ambulansetjeneste - bolig/næring (utsalg av planter og lignende)
Landbruksområde	- jordsortering med mer
Spesialområde	- bevaring
Fellesområde	- felles avkjørsel

2. Byggeområde for offentlig formål – brannstasjon og ambulansetjeneste

A: Eksisterende driftsbygning tillates utvidet og innredet til brannstasjon og ambulansetjeneste innenfor de byggegrenser reguleringsplanen viser. Utenfor byggegrensen kan tillates balkonger og rømningstrapper på østre og vestre gavlvegg.

B: Bebyggelse skal ha saltak. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 13 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 18 meter.

C: Det tillates takoppløft på nord- og sørsiden. Takoppløftet skal ligge minst 2,5 meter innenfor yttervegg på langsiden og minst 6 meter innenfor gavlveggene.

D: Det tillates parkering for inntil 16 mindre biler for brannstasjonens formål sør for driftsbygningen og 10 biler vest for driftsbygningen (brannstasjonen).

3. Landbruksområder – L1, L2 og L3

A: Landbruksområde L2 skal benyttes til jordproduksjon/jordsoteringsanlegg, samt til øvelsesområde for brannvesenet og ambulansetjenesten. Det tillates kun innretninger som er nødvendige for denne virksomheten.

B: Ved avrenning fra jordmassene skal eventuelle forurensning i ivaretas etter lovens bestemmelser.

C: Landbruksområde L3 omfatter fangdam som også kan benyttes til øvelser for brannvesenets og ambulansetjenesten. Det tillates oppført nødvendig lager for slik øvingsvirksomhet.

D: Det skal langs hele landbruksområdets vestside etableres en vegetasjonsskjerm av trær.

(E: Dersom området bruk til jordsortering og øvelsesområde opphører, skal området gå tilbake til vanlig jordbruk.)

4. Spesialområde bevaring – bolig/næring

Eksisterende bevaringsverdig boligbygg tillates ikke revet. Bygningen kan utvendig istandsettes og tilbygges forutsatt at husets målestokk, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Det kan tillates garasje med inntil 36 m² bebygd areal. Garasjen skal være tilpasset bolighuset og bryggerhuset med hensyn til takform og materialbruk. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng skal ikke på noe punkt overskride 3 meter.

Høydeforskjellen mellom mønet og laveste planert terreng skal ikke overskride 5 meter. Det tillates ikke takoppløft eller ark på garasjen.

Eksisterende bryggerhus inngår i boligtonet, men kan fortsatt benyttes til plantesalg i sommerhalvåret. Ved rehabilitering skal bygningens form og karakter videreføres i harmoni med bolighuset når det gjelder størrelse, utvendig kledning, takform og takteking, dør- og vindusutforming.

5: Fellesområde – avkjørsel

Avkjørselen fra riksvei 152 er felles for alle delfeltene innenfor planområdet.

6: Utomhusplan

Før det godkjennes ytterligere tiltak innenfor planområdet skal det faste utvalget for plansaker ha godkjent en utomhusplan som viser samtlige elementer som inngår i virksomheten i planområdet, jfr. Plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.

Votering:

FrP's forslag pkt. 2A ble vedtatt 5-4 (1SV, 1Sp, 1V, 1KrF).

FrP's forslag pkt. 2C ble vedtatt 5-4 (1SV, 1Sp, 1V, 1KrF).

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

Innstillingen for øvrig ble enstemmig vedtatt.

Øvrige endringsforslag følger saken videre.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 30.04.2009:

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 med for brannstasjon m.m. på del av Haug gård, som vist på kart datert 22.04.2009, med reguleringsbestemmelser datert 22.04.2009, med følgende endringer:

Pkt. 2 A, de to siste setningene erstattes med:

Utenfor byggegrensen tillates rømningstrapper på vestre og østre gavlvegg, samt balkong.

Pkt. 2 C, første setning endres til:

Det tillates takoppløft på nord og sørsiden i en lengde av maksimalt 36 meter.

Øvrige forslag følger saken videre.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 30.04.2009:

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 med for brannstasjon m.m. på del av Haug gård, som vist på kart datert 22.04.2009, med reguleringsbestemmelser datert 22.04.2009.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Tidligere politisk behandling:

Ås og Frogn kommunestyre har vedtatt å bygge brannstasjon for Søndre Follo Brannvesen på Haug gård.

Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjente i møte 13.03.2008, sak HTM-25/08, søknad om tillatelse til å bygge brannstasjon på Haug gård.

Administrativ behandling:

Rammetillatelse for utvidelse av bygningen på Haug gård til brannstasjon
lgangsettingstillatelser

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. Oversiktskart
2. Reguleringskart, revidert 25.05.2010
3. Reguleringsbestemmelser, revidert 25.05.2010
4. Referat fra møte 09.04.2008
5. Uttalelse fra Statens vegvesen
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
7. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune
8. Uttalelse fra Hafslund Nett AS
9. Uttalelse fra Landbrukssjefen i Follo
10. Uttalelse fra Søndre Follo Brannvesen
11. Uttalelse fra Per-Ove Siggerud
12. Landskapsplan
13. Utskrift av møtebok for Hovedutvalget for teknikk og miljø 30.04.2009, sak 44/09.
14. Uttalelse av 23.04.2010 fra Akershus fylkeskommune, vedlagt uttalelse av 12.04.2010 fra Riksantikvaren

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Planforum, her
- Eldrerådet v/rådmannskontoret, her
- Rådet for funksjonshemmede v/rådmannskontoret, her
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK
- Søndre Follo Brannvesen IKS, Postboks 1079, 1442 DRØBAK CITY
- Ambulansetjenesten i Akershus, avd. Søndre Follo, Drøbakveien 191, 1430 ÅS
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Naturvernforbundet i Ås
- Vestbygda Vel
- 16/1 - Per-Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS
- 15/1 – Sverre Wold, Drøbakveien 251, 1430 ÅS
- 17/1 – Sven Åge Finstad, Drøbakveien 181, 1430 ÅS
- 16/10 – Ruth Marie Siggerud, Drøbakveien 200, 1430 ÅS
- 16/13 – Svein Ivar Siggerud og Nina Christine M. Siggerud, Drøbakveien 202, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold:

I henhold til kommuneplanens arealdel 2007 – 2019 ligger planområdet i et område disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med sterke naturlandskapskvaliteter.

Planområdet:

Størstedelen av planområdet ligger på gnr 16 bnr 1, Nordre Haug gård, og har et areal på ca. 35 dekar. En mindre del av arealet omfatter en del av gnr 15 bnr 1 som er fradelt gnr 15 bnr 1, Nordre Holstad. Det er søkt om makeskifte mellom disse eiendommene, slik at hele reguleringsområdet blir liggende på gnr 16 bnr 1.

Planområdet har et samlet areal på ca. 39 dekar.

Eiendommen er bebygd med ny driftsbygning/låve, våningshus og en annen bygning som benyttes til salg av planter. De to siste bygningene er SEFRAK-registrerte, dvs. bygd før år 1900. I nordre del av planområdet er det etablert et jordsorteringsanlegg og en fangdam/vanningsdam.

Tidligere behandling:

Eieren av Nordre Haug gård, Per Ove Siggerud, har tidligere fått godkjent et jordsorteringsanlegg på eiendommen nord for driftsbygningen, samt lokaler for ambulansetjenesten i driftsbygningen. I 2008 inngikk Ås og Frogn kommuner avtale med eieren om å etablere brannstasjon for Søndre Follo Brann- og redningsvesen på eiendommen, som en utvidelse av nåværende driftsbygning.

Senere har også Nesodden kommune sluttet seg samarbeidet med Ås og Frogn kommuner.

Fra Akershus fylkeskommune og fra Fylkesmannens miljøvernavdeling har det vært sterk skepsis mot å etablere mer virksomhet på eiendommen. De har likevel akseptert det, på betingelse av at området reguleres for at det ikke skal bli for omfattende virksomhet i dette viktige kulturlandskapet. Se møtereferat, vedlegg 4.

Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:

Oppstart av reguleringsarbeidet ble forhåndsvarslet i brev av 18.11.2008 til berørte parter og ved annonser i Østlandets Blad og Ås Avis 20.11.2008. Frist for kommentarer var satt til 20.12.2008. Følgende forhåndsuttalelser innkom:

1. Statens vegvesen (05.12.2008) er positiv til samlokalisering av brannstasjon og ambulansetjeneste på Haug gård: det planlagte tilbygget vil ligge i god avstand fra Drøbakveien og vil ikke berøre byggegrensen mot riksveien. Vegvesenet har tidligere bedt om at det redegjøres for de trafikale konsekvensene ved etablering av brannstasjon (antall utrykninger i døgnet m.v.). Med grunnlag i de trafikale konsekvensene vil vegvesenet vurdere om det er behov for ytterligere tiltak i avkjørselen fra riksvei 152. Se vedlegg 5.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (19. 12.2008) viser til at fylkesmannen tidligere har frarådet at det etableres brannstasjon på dette stedet, men viser for øvrig til tidligere møte mellom kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen, der det ble satt som forutsetning at området reguleres, og at virksomheten ikke måtte bli for omfattende. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. Landbruksavdelingen forutsetter at det ikke skal bli ytterligere ekspansjon av virksomheten, at forslaget er i tråd med det som er avklart tidligere, og at planen begrenser mulighetene for nye tiltak og virksomheter på eiendommen eller utvidelse av planområdet. Planområdet ligger i et kulturlandskap av nasjonal/regional verdi, og forslaget innebærer et vesentlig inngrep i landskapet. Kommunen bør vurdere om planområdet kan reduseres. Dette gjelder særlig for arealer til jordsorteringsanlegg. I reguleringsforslaget må det framgå hvilke arealer som tidligere er godkjent til dette formålet. Jordsorteringsanlegget må ikke ødelegge arealets potensial til landbruksformål senere. Planbestemmelser bør ha krav om tilbakeføring til jordbruk dersom virksomheten opphører. Miljøvern avdelingen forutsetter at det tas imot rene jordmasser i jordsorteringsanlegget, og at de forurensningsmessige forhold er ivaretatt ved eventuell avrenning. Dette må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Hensynet til støy må ivaretas, jfr. Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Beredskapsstaben minner om at det skal utarbeides konkrete risiko- og sårbarhetsanalyser. Mangel på analyse kan gi grunnlag for innsigelse. Se vedlegg 6.
3. Akershus fylkeskommune (07.01.2009) viser til at området har potensial for fornminner. Det kreves derfor arkeologisk registrering. Når det gjelder nyere tids kulturminner, viser fylkesrådmannen til tidligere uttalelser i saken og forutsetter at hensynet til de betydelige kulturminneverdiene i området blir tilstrekkelig ivaretatt i planprosessen. Se vedlegg 7.
4. Hafslund Nett (28.11.2008) har kabelanlegg innenfor området. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må det tas hensyn til i det videre planarbeidet. Se vedlegg 8.
5. Landbrukssjefen i Follo (22.12.2008) er prinsipielt mot at dyrka jord omreguleres til andre formål. Den foreslåtte reguleringsplan for haug gård medfører en omdisponering av ca. 30 dekar dyrka mark. Det er da medregnet areal som allerede er omdisponert uten regulering. Ved midlertidig omdisponering vil arealet kunne opprettholdes som LNF, mens det ved regulering vil være lite sannsynlig at den dyrka marka vil bli tatt i bruk igjen. Se vedlegg 9.
6. Søndre Follo Brannvesen IKS (19.12.2008) ser positivt på at området reguleres, men er opptatt av at reguleringen ikke medfører så sterk begrensning at brannvesenet ikke kan utføre sine lovpålagte gjøremål. Brannvesenet har i prosessen med etablering av brannstasjon signalisert behov for øvelsesområde, noe man også er pålagt gjennom lov om brannvern. Man vil senere (medio januar) komme nærmere tilbake med beskrivelse av brannvesenets og ambulansetjenestens behov. Se vedlegg 10 a og b.

7. Per-Ove Siggerud (1912.2008) forutsetter at reguleringen også omfatter utendørs øvingsområde for brannvesenet ved vanningsdammen. Dessuten bør planen åpne for salgsavdeling til private jordkunder. Dessuten har det de senere år vært et avgrenset område for plantesalg som ikke kan komme i konflikt med fylkesmannens føringer, da dette har vært en del av kulturlandskapet i flere år. Dersom dette ikke tas til følge, ventes en konkret begrunnelse. Se vedlegg 11.
8. Ås Eldreråd behandlet saken 13.01.2009 og tok saken til orientering.

Kommentarer til forhåndsuttalelsene:

Til nr. 1:

Søndre Follo Brannvesen uttaler at det gjennomsnittlig blir 58 av- og påkjøringer på hverdager, og 12 på helligdager. I gjennomsnitt over uka blir det under 50 per dag. I tillegg kommer av- og påkjøringer som følge av ambulansetjenesten, jordsorteringsanlegget og bolighuset. Ambulansetjenesten har noen flere av- og påkjøringer enn brannvesenet per dag. Totalt antall av- og påkjøringer, inkludert jordsortering og bolighus anslås til omtrent 150 per dag.

Til nr. 2:

Planforslaget er forsøkt holdt innenfor det omfang som det ble vist til på møtet 09.04.2008.

Det må vurderes om ytterligere ønsker som er framkommet senere, ligger innenfor det som fylkesmannen og fylkeskommunen kan akseptere.

Ås kommune finner ellers ikke at saken er så stor eller komplisert at det trenges en konsekvensutredning i henhold til kapittel VII-a i plan- og bygningsloven. En enklere konsekvensvurdering er foretatt.

Planen er gitt en utforming slik at det ikke skal bli ytterligere ekspansjon av virksomheten på eiendommen, utover det som er nødvendig. Det er satt krav til tilbakeføring til jordbruk, dersom jordsorteringsanlegget opphører.

Ellers forutsettes at hensynet til eventuell avrenning fra forurensede masser ivaretas, og retningslinjene for støy innarbeides.

Enkel risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet.

Til nr. 3:

Forhåpentlig vil planen kunne kombineres med kulturverdiene i området.

Kulturminneregistrering er bestilt. Eller vises til planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser.

Til nr. 4:

Bemerkningen tas til etterretning.

Til nr. 5:

Teknisk sjef har forståelse for bekymringen, men på meget strenge vilkår har fylkesmannen og fylkeskommunen motvillig akseptert bruken til brannstasjon m.m.. Det er innarbeidet bestemmelse om tilbakeføring til jordbruk om jordsorteringsvirksomheten opphører.

Til nr. 6:

Det er satt meget strenge rammer for omfanget av virksomheten på eiendommen. Dermed blir det ikke ideelle forhold for blant annet brannstasjon. Planforslaget gir mulighet for å realisere det mest nødvendige, men ingen videre ekspansjon.

Beskrivelse av brannvesenets og ambulansetjenestens behov, lovet i midten av januar, kom ikke til kommunen, men etter purring har brannsjefen i brev av 03.03.2009 (vedlegg 10 b) vist til behov for plass for øvelser og diverse lagring. Det er dessuten kommet ønske om parkerings- eller garasjeplass for 10 mindre biler.

Til nr. 7:

Med de trange rammene som er gitt for virksomheten, er det utelukket at man også skal gi plass for slik "luksus" som salgsavdeling til private jordkunder, en virksomhet som er igangsatt uten søknad og uten tillatelse. Det arealet og den bygningen som nå brukes til "butikk", foreslås regulert til brannvesenets behov, for eksempel overnatting og/eller parkering. Dette er nødvendig om man i det hele tatt skal kunne tilfredsstille brannstasjonens plassbehov og samtidig unngå konflikt med overordnede myndigheter.

Til nr. 8:

Ingen kommentarer.

Beskrivelse av planforslag:

Området med brannstasjon/låvebygning og "butikk" foreslås regulert til offentlig formål – brannstasjon og ambulansetjeneste. Eventuelt kan man regulere til allmennyttig formål, med samme underformål, men siden brannvesen og ambulansetjeneste er offentlig virksomhet, er "offentlig formål" ansett som det riktige. Området med jordsortering og eventuelle brannøvelser foreslås regulert til landbruk, med mulighet for tilbakeføring til vanlig jordbruk, dersom virksomheten opphører. Det spesifiseres hva landbruksområdet kan brukes til. Våningshuset reguleres til boligformål og spesialområde/bevaring, da det er vurdert som verneverdig. Dagens avkjørsel fra riksvei 152 reguleres til felles avkjørsel for delområdene. Reguleringsbestemmelsene setter for øvrig rammer for virksomheten.

"Blå Landskapsarkitekter" har utarbeidet en landskapsplan etter oppdrag fra eier/utbygger. Den avviker på flere punkter fra forslag til reguleringsplan med bestemmelser. Se vedlegg 12.

Konsekvensvurdering:

Reguleringsplanen innebærer et avvik fra kommuneplanens disponering til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Kommunen har imidlertid etter hvert godkjent jordsorteringsanlegg på visse betingelser, og dessuten for noen år siden godkjent ambulansetjeneste. En kombinasjon av brannstasjon og ambulansetjeneste innebærer fordeler. En slik virksomhet her vil neppe få presedensvirkning for andre tiltak i LNF-området, da virksomheten er spesiell og dessuten har stor samfunnsmessig verdi. Trafikkmengden blir forholdsvis beskjeden, mens virksomheten samlet vil kunne være mindre heldig i dette viktige kulturlandskapet. Plassering av ambulansetjeneste og brannstasjon på denne eiendommen gir liten eller ingen mulighet for senere utvidelse. Se også risiko- og sårbarhetsanalyse. Det må imidlertid tas i betraktning om et senere behov for utvidelse av virksomheten tross alt kan godkjennes i kraft av sin "samfunnsmessige tyngde." Men det er en annen historie...

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planen er vurdert når det gjelder virkning på kulturlandskapet, landbruk, trafikk/trafiksikkerhet, forurensning og støy. Dersom det ikke tas spesielle hensyn

når det omfang og type virksomhet, kan planen innebære et uheldig fremmedelement i kulturlandskapet. Jfr. også fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelse. Reguleringsbestemmelsene er derfor strenge. Tilbakeføring til vanlig landbruk er teknisk sett nokså enkelt der det skal foregå jordsortering og øvelser. Trafikkmengden er beskjeden, og det er god sikt i avkjørselen. Dermed er trafiksikkerheten tilstrekkelig ivaretatt. Det er dessuten gangvei langs sørsiden av riksveien, slik at de myke trafikanters sikkerhet i rimelig grad er ivaretatt. Det er satt krav til å ta hensyn til avrenning fra jordmassene, som i utgangspunktet skal være rene masser. Det er også satt krav til nødvendig skjerming mot trafikkstøy fra riksveien.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Plassering av brannstasjon m.m. på Nordre Haug gård er en utfordring og kan gi konflikter mellom behovet for en hensiktsmessig brannstasjon med senere utvidelsesmuligheter og hensynet til kulturlandskapet. Ut fra de avtaler som er inngått og de krav som er innarbeidet i planforslaget, foreslås likevel at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til hovedutvalgets vedtak i møte 30.04.2009, sak 44/09, ble saken avvertert og lå ute til offentlig ettersyn i tiden 22.05.2009 – 22.06.2009. Saken ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger innkam:

9. Statens vegvesen (19.06.09) uttaler at en brannstasjon ikke vil føre til så mye trafikkøkning at det vil være behov for utbedring av avkjørselen fra riksvei 152. det aksepteres 20 meter byggegrense på betingelse av at arealet mellom byggegrensen og riksveien opprettholdes som en grønn "buffersone", der eksisterende vegetasjon beholdes og det ikke brukes til parkering eller opplag. Det anbefales derfor at arealet reguleres til friområde/park etc. Vegvesenet motsetter seg at det etableres publikumsrettet virksomhet på Haug gård, dvs. salg av planter og lignende, da dette vil bety en vesentlig trafikkøkning. Krysset er ikke dimensjonert for dette, og det vil bli en sammenblanding av kundetraffikk og utrykning fra brannstasjonen.
10. Akershus fylkeskommune (19.06.09) viser til at arealet har potensial for fornminner og krever arkeologisk registrering. Endelig uttalelse kan ikke foreligge før resultatet av registreringen foreligger. Fylkesrådmannen hadde i brev av 20.04.09 frarådet takoppløft. Hovedutvalget vedtok 30.04.09 å gi dispensasjon for takoppløft på 36 meter og rømningstrapper og balkonger. Dette finner fylkesrådmannen uheldig i forhold til landskapet og kulturminneverdiene, men valgte ut fra en samlet vurdering å ta saken til etterretning og ikke påklage vedtaket. Kommunen bør vurdere å dele opp takoppløftene og gi rømningstrapper og balkonger en mer akseptabel utforming. Hovedutvalget for teknikk og miljø satte 24.04.2008 vilkår til (opprinnelig) dispensasjon, der det blant annet heter: *Virksomheten omkring brannstasjonen må ikke bli mer omfattende enn det som framgår av saksutredningen. Det bør være en forutsetning at virksomheten ikke vil kreve større inngrep og flere tiltak enn det som er beskrevet i søknaden. En framtidig utvidelse av brannstasjonen på haug Nordre, ut over det som er beskrevet, anses som problematisk på bakgrunn av kulturlandskapsverdiene.* Den reviderte utomhusplanen som følger reguleringsplanen, omfatter blant annet trimløype, carporter og bygninger/anlegg knyttet til øvingsområdet. Det er fortsatt

uklart hva brannvesenet planlegger i øvingsområdet. Fylkesrådmannen ber kommunen vurdere om planen gir kommunen tilstrekkelig styringsmulighet eller om reguleringsbestemmelsene bør strammes inn for å gi klarere rammer for bruken. Fylkesrådmannen støtter at kommunen avviser forslaget om å tillate publikumsrettet salgsvirksomhet.

11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (22.06.09) viser til tidligere uttalelse. Landbruksavdelingen har innstilt overfor fylkeslandbruksstyret å fremme innsigelse til reguleringsbestemmelsene. Saken anses som uryddig, og det er blitt avdekket ulovligheter, blant annet blomsterutsalg. Det forutsettes at videre virksomhet skjer innenfor godkjente rammer. Kommunen har ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i KOSTRA. Miljøvern avdelingen forventer at kravet om rene masser innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det bør stilles krav til dokumentasjon av hvilke masser som blir deponert. Avdelingen anser ikke at området egner seg for utsalgsvirksomhet som vil medføre en del persontrafikk.
12. Akershus fylkeslandbruksstyre behandlet saken i møte 25.06.09 og fattet følgende vedtak:

”Fylkeslandbruksstyret vurderer tidligere prosess i saken som uryddig, men anser at det påbegynte reguleringsarbeidet sikrer kommunen nødvendig styringsmulighet for virksomheten på eiendommen.

Fylkeslandbruksstyret anser at tiltaket er av sterk landbruksmessig betydning, og at hovedinnholdet i reguleringsforslaget kan godkjennes. Fylkeslandbruksstyret vurderer imidlertid at det er nødvendig med noen presiseringer/justeringer av reguleringsbestemmelsene. Fylkeslandbruksstyret anmoder om at kommunen innarbeider bestemmelser som ivaretar jordressursene i langsiktig perspektiv, blant annet med hensyn til jordpakking og erosjon, samt bevaring av matjordlaget både ved anlegging og drift av anlegget.

Fylkeslandbruksstyret fremmer innsigelse til planen da det i arealer regulert til landbruk åpnes for innretninger ut over det som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Reguleringsbestemmelsene bør derfor presiseres for å unngå at arealbruken kommer i konflikt med landbruksformålet. Eventuelle andre innretninger må spesifiseres, og kan ikke være av en slik art at muligheten for tilbakeføring til jordproduksjon forringes. Fylkeslandbruksstyret vil kunne trekke innsigelsen dersom reguleringsbestemmelsene i tilstrekkelig grad sikrer muligheten for tilbakeføring til jordbruksproduksjon samt ivaretar hensynet til verdifullt kulturlandskap. Fylkeslandbruksstyret gir landbrukssjefen fullmakt til å trekke innsigelsen dersom ovennevnte forhold imøtekommes.

Fylkeslandbruksstyret anbefaler at våningshuset reguleres til *landbruk* i kombinasjon med bevaring. Alternativt må det innarbeides i reguleringsbestemmelsene at jordlovens § 12 fortsatt skal gjelde.”
13. Kommunalt råd for funksjonshemmede behandlet saken i møte 02.06.09, sak 11/09, og sluttet seg til reguleringsplanen slik den forelå.
14. Ås Eldreråd behandlet saken i møte 02.05.09, sak 13/09, og hadde ingen merknader.
15. Kommunens administrative planform behandlet saken i møte 12.08.09 og anbefalte at boligarealet reguleres til landbruksområde.
16. Akershus fylkeskommune avgav i brev av 23.04.2010 endelig uttalelse og viste til at det ble gjennomført arkeologisk registrering av planområdet høsten 2009. Det ble gjort funn av fornminner, som ble søkt frigitt av riksantikvaren. Riksantikvaren uttalte i brev av 12.04.2010 at fornminnene kunne frigis, på betingelse av at det

blir foretatt arkeologisk utgraving, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. Se vedlegg.

Kommentarer til uttalelsene:

Hovedutvalgets vedtak av 30.04.2009 er innarbeidet i planbestemmelsene.

Kjetil Barfelts forslag om oppbevaring av øvelsesmateriell sør for fangdam settes ikke inn som noen spesifisert bestemmelse. Eventuelt behov på dette stedet kan innarbeides i egen utomhusplan som også skal vurderes av landbruksmyndighetene. Jfr. uttalelsen fra fylkeslandbruksstyret. Bolighuset er fortsatt foreslått bevart, slik som opprinnelig foreslått.

Bjørn Leivestads forslag om formålsendringer er vurdert, men ikke foreslått tatt med i planforslaget. Parkeringskapasiteten er i henhold til brannvesenets og ambulansetjenestens uttalte behov. Eventuelt ytterligere behov må vurderes dersom det oppstår. All parkering forutsettes å foregå sør for brannstasjons- og ambulansebygningen. Plantesalg forutsettes å opphøre, jfr. også vegvesenets uttalelse.

Til bemerkning 9 (Statens vegvesen):

Vegvesenets krav innarbeides i planen. Blomstersalg skal ikke være med i planen. Denne virksomheten har dessuten aldri vært godkjent. Bygningen kan eventuelt benyttes til brannvesenets behov. .

Til bemerkning 10 (Akershus fylkeskommune):

Planen bearbeides så langt det er praktisk mulig, men virksomheten må ikke strammes så mye at det ikke er mulig å drive brannstasjon eller ambulansetjeneste.

Til bemerkning 11 (Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvern avdeling):

Bemerkningene tas til etterretning. Se imidlertid kommentaren til bemerkning 10.

Til bemerkning 12 (Akershus fylkeslandbruksstyre):

Planbestemmelsene strammes noe opp. Det må antas at siden det skal drives med jordproduksjon på deler av området, bør det være forholdsvis greit med en eventuell fremtidig tilbakeføring til landbruk. Se ellers pkt. 3 g i reguleringsbestemmelsene.

Følgende endringer foreslås i planforslaget:

Endringer i plankartet:

Boligområde – spesialområde/bevaring endres til Landbruksområde – spesialområde/bevaring.
Fornminner vises på plankartet

Endringer i planbestemmelsene:

Pkt. 3:

Det innsettes bestemmelser om tilføring av rene jordmasser og spesifiserte krav i henhold til lov og forskrifter.

Det spesifiseres bedre hva øvingsområdet skal brukes til.

Pkt. 4.

Endring av bestemmelsen fra boligområde til landbruk, samt justering av garasjestørrelse fra 36 til 50 m² bebygd areal.

Nytt pkt. 8 om frigivelse av fornminner.

Vurdering – konklusjon:

Det er satt strenge bestemmelser fra vegvesenet, fylkeskommunen og fylkesmannen/fylkeslandbruksstyret for å akseptere planen. Vedlegg 12, landskapsplan, er således ikke i samsvar med reguleringsplanforslaget. Det er gjort justeringer i plankart og planbestemmelser, og det antas at dette er tilstrekkelig til at innsigelsene skal kunne frafalles. Dermed er det neppe handlingsrom for å gå utenfor det som nå er foreslått. Rådmannen foreslås at planforslaget med endringer godkjennes. Før saken forelegges kommunestyret, bør imidlertid spørsmålet om frafall av innsigelsene være avklart.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 54/10

HTM-sak 54/10

R-258 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED NORDBYVEIEN, GNR 103 BNR 196 MED FLERE

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-258

Saksnr.: 09/1987

Utvalg

Sak nr.

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

54/10

03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn endret forslag til reguleringsplan for Nordbyveien, gnr 103 bnr 196 med flere, som vist på kart datert 29.04.2010, med reguleringsbestemmelser datert 29.04.2010.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:

07.07.2009

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:

03.06.2010

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Oversiktskart i målestokk 1: 10 000

2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

3. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000 (forminsket), datert 29.04.2010

4. Reguleringsbestemmelser, datert 29.04.2010

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 29.04.2010

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Planområdet er på ca 15 dekar og består av en næringstomt og 7 boligtomter. Det avgrenses av næringsområder i nord og av boligbebyggelse for øvrig. Nordbyveien går på sørsiden av planområdet. Det er kort avstand til Ski sentrum i østlig retning. I Reguleringsplan for adkomstvei m.m. ved riksvei 154, vedtatt 24.09.1986 og i Reguleringsplan for Nordvangjordet, vedtatt 11.09.1996, er planområdet regulert til byggeområder for boliger og lager/kontor. Se vedlegg 2.



Utsnitt fra ortofoto (mai 2008)

Riksvei 154, Nordbyveien, skal nedgraderes til kommunal vei. I førstnevnte reguleringsplan er det regulert en felles vei til de berørte boligeiendommene, nord for eiendommene. Denne veien er aldri blitt opparbeidet, og siden Nordbyveien skal nedgraderes, er det blitt bestemt at området skal omreguleres, slik at boligeiendommene får direkte atkomst fra Nordbyveien. Omreguleringen gjør at næringseiendommen blir sammenhengende og kan utnyttes på en bedre måte. Næringseiendommen har atkomst fra Haugenveien, i nord.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og fare for eksplosjon. Hovedtrafikken fra E-6 inn til Ski sentrum er fjernet ved at Søndre Tverrvei er etablert. Det har ført til at biltrafikken er blitt kraftig redusert på Nordbyveien, som også er en fordel for de myke trafikantene. Det går en høyspentlinje gjennom planområdet, og det avsettes et byggeforbudsbelte på 7,5 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg

m.m.) fra hver side av mastrekkens senterlinje, totalt 15 meter (jfr. gjeldende forskrifter). Ingen bebyggelse tillates innenfor byggeforbudssonen. Det er for øvrig ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 07.07.2009. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (11.09.2009) mener at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Det vises til at det er gjort funn i reguleringsplanens nærområde. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til *automatisk fredete kulturminner* er avklart før planen vedtas. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket, på bakgrunn av det tilsendte materialet, er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (03.09.2009) gir foreløpig en generell uttalelse. Det bes om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget: Samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønnsstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vassdrag (fisk), vilt, friluftsliv, vann og luftforurensning, barn og unges interesser, støy i henhold til MDs retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og universell utforming/universell tilgjengelighet.
3. Statens vegvesen (10.08.2009) har ingen innvendinger til planarbeidet. Nordbyveien har ikke lenger funksjon som riksvei og det vises til pågående saksbehandling av omklassifisering av den aktuelle veistrekingen fra riksvei til kommunal vei.
4. Hafslund Nett AS (13.07.2009) har linje-, kabel- og stasjonsanlegg i det aktuelle området. Det går en høyspentlinje gjennom planområdet og i følge Hafslund AS er det et byggeforbudsbelte på 7,5 meter til nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg m.m.) fra hver side av mastrekkens senterlinje, totalt 15 meter (jfr. gjeldende forskrifter). Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Statens strålevern anbefaler at det ved nye tiltak i enkelte tilfeller benyttes større avstand til nærmeste bygning enn byggeforbudsbeltet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
5. Ås Eldreråd (25.08.2009) tar planforslaget til orientering.
6. Kommunalt råd for funksjonshemmede (25.08.2009) ser at universell utforming er tilpasset så langt det lar seg gjøre. Rådet vil påpeke at overflater og materialbruk til fortau og gangveier også må tas hensyn til, med tanke på universell utforming.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Arkeologisk registrering ble bestilt. Det ble gitt muntlig tilbakemelding om at det ble gjort en del funn, og planarbeidet ble lagt i bero inntil arkeologisk rapport med uttalelse ville foreligge. Rapporten og uttalelsene ble først mottatt 20.04.2010. Det viste seg at funnene besto av en hulvei og et bosetningsområde. Funnene vurderes å ha liten opplevelsesverdi, og fylkesrådmannen vil derfor kunne støtte en eventuell søknad om frigiving. Det tas sikte på å søke om at funnene kan frigis.

Nr. 2-6: Bemerkningene tas til etterretning. Det er avsatt en hensynssone rundt høyspentlinjen som går gjennom planområdet, jfr. vedlagte planforslag.

Planen har også vært diskutert i kommunens administrative planforum 12.08.2009. Planforum støtter omreguleringen av planområdet.

Planforslaget:

Boligbebyggelse: I arealet som er avsatt til boligformål, tillates det eneboliger, eneboliger med hybelleilighet eller tomannsboliger. De fleste boligeiendommene er allerede bebygd. Det foreslås at eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr 103 bnr 34 og 40 oppheves, siden det er planer for nybygging på disse eiendommene. Eiendomsgrensen mot Nordbyveien justeres også. Hjemmelshaver er den samme for begge eiendommene. Eiendom gnr 103 bnr 115 foreslås fordelt på eiendommene som grenser inntil, jfr. vedlagte planforslag, siden den vurderes for smal til å få til en brukbar boligtomt. Eiendomsgrensen i planens vestre område bør vurderes justert, siden naboeiendommen gnr 103 bnr 112 (utenfor planområdet) har atkomst over eiendom gnr 103 bnr 40. Det foreslås at dette gjøres i forbindelse med offentlig ettersyn. Ellers er det også foreslått å oppheve eiendomsgrensen mellom gnr 103 bnr 36 og Nordbyveien og at dette arealet inngår i boligarealet. Eiendommene gnr 103 bnr 37 og 42 foreslås også slått sammen, siden det allerede fungerer som en eiendom. Det foreslås en mindre justering mellom gnr 103 bnr 36 og gnr 103 bnr 34 og 40 for å få en brukbar atkomst til eiendommene.

Kontor/lager: Ved at atkomstveien (i opprinnelig plan, som ikke er blitt opparbeidet) blir opphevet, kan næringsarealet bli sammenhengende igjen og dermed lettere å utnytte på en helhetlig måte. Det foreslås derfor at arealet avsatt til vei skal inngå i næringseiendommen.

Vegetasjonsskjerm: Det er satt av areal til en vegetasjonsskjerm rundt næringseiendommen mot Nordbyveien og Haugerudveien og mellom boligbebyggelsen og næringsområdet som grenser inntil planområdet i nord. Dette for å lage en grønn buffer/overgang mot boligbebyggelsen.

Hensynssone/høyspent: Det er avsatt en hensynssone/faresone på 7,5 meter på hver side av høyspentlinjen som går gjennom planområdet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget medfører at boligdelen får oppgraderte reguleringsbestemmelser og atkomst direkte fra Nordbyveien. Det er foreslått noen mindre justeringer av eiendomsgrensene som gjør at eiendommene bør en bedre avgrensing. Ved at regulert vei til eiendommene foreslås fjernet, blir næringseiendommen sammenhengende igjen og får en bedre utnyttelsesmulighet.

Teknisk sjef anser planforslaget for tilstrekkelig bearbeidet og anbefaler at Hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

HTM-sak 55/10**R-249 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED VINTERBROKRYSET**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-249

Saksnr.: 07/2241

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

24/09

19.03.2009

Hovedutvalg for teknikk og miljø

55/10

03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei ved Vinterbrokrysset, som vist på kart datert 09.02.2009 sist revidert 25.03.2010, med reguleringsbestemmelser datert 09.02.2009 sist revidert 19.05.2010.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 19.03.2009:**

Joar Solberg (A) og Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

Hovedutvalg for teknikk og miljø tilbakesender forslaget til reguleringsplan og ber om nytt forslag der følgende er bedre ivaretatt:

- Bussholderplassituasjonen i nærområdet
- Universell utforming
- Forholdet til arbeidet med kommunedelplan Vinterbro

Votering:

Ap's og FrP's forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 19.03.2009:

Hovedutvalg for teknikk og miljø tilbakesender forslaget til reguleringsplan og ber om nytt forslag der følgende er bedre ivaretatt:

- Bussholderplassituasjonen i nærområdet
- Universell utforming
- Forholdet til arbeidet med kommunedelplan Vinterbro

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 19.03.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei ved Vinterbrokrysset, som vist på kart datert 09.02.2009, med reguleringsbestemmelser datert 09.02.2009.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	21.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	19.03.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	03.06.2010
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 3. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart (forminsket), datert 09.02.2009, sist revidert 25.03.2010
3. Reguleringsbestemmelser, datert 09.02.2009, sist revidert 19.05.2010
4. Beskrivelse av planforslaget, datert 29.01.2009, sist revidert 18.03.2010
5. Innkomne bemerkninger til forhåndsvarsel
6. Forslagstillerens kommentarer til innkomne bemerkninger, datert 18.03.2010
7. Utskrift av møtebok datert 31.03.2009
8. Revidert forslag i brev datert 23.03.2010
9. Skisseforslag bussholdeplass, datert 22.02.2010

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 09.02.2009, sist revidert 25.03.2010
 Detaljhefte med plan, profiler, kryssutforming, veibru m.m.
 Risiko- og sårbarhetsanalyse
 Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
 Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

- ortofoto av planområdet -

Fakta i saken:

Norconsult AS har på vegne av Statens vegvesen utarbeidet forslag til gang- og sykkelvei fra Myråsdalen, over tunnelportalen på Nordbytunnelen/E6, i bru over riksvei 156 til eksisterende gang- og sykkelvei langs riksvei 156, ca 200 meter øst for Vinterbrosenteret. Hensikten er å koble sammen to gang- og sykkelveitraséer i området og få et sammenhengende gang- og sykkelveinett inn til Oslo. Strekningen er på ca 320 meter, inkludert en bru på ca 70 meter. Utbyggingen er planlagt i perioden 2010-2013.

Det vises til vedlegg 4 der Statens vegvesen beskriver planforslaget mer detaljert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Som det framkommer av beskrivelsen i vedlegg 4, er det ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap, med unntak av risikoforebyggende tiltak under byggeperioden.

Andre forhold under utbyggingen som forurensning, støy, anleggstrafikk med mer håndteres av gjeldende regelverk og rutiner. Tiltaket med gang- og sykkelvei vil bedre trafikksikkerheten og framkommeligheten for gående og syklende når det er ferdig utbygd.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 21.09.2007. Det er kommet inn bemerkninger fra 9 berørte parter, se vedlegg 5. I vedlegg 6 kommenterer forslagsstiller de innkomne bemerkninger.

Kommentarer til planforslaget:

Reguleringsplanen erstatter deler av R-88: Reguleringsplan for del av Grimsrudområdet og R-159: Reguleringsplan for Vinterbro Næringspark. En del eiendommer i førstnevnte plan, som er regulert til boligformål, er foreslått omregulert til spesialområde/friluftsområde. Dette er avklart med hjemmelshaver Fred Hallager Juul. Eiendommene gnr 107 bnr 391 og 499 som hører inn under sistnevnte reguleringsplan, skulle egentlig inngått i reguleringsplanforslaget. Eiendommene, som er vurdert som mindre egnet til boligformål på grunn av dårlige atkomst-, støy- og forurensningsforhold, var også foreslått til spesialområde/friluftsområde. Statens vegvesen var i utgangspunktet positiv til å erstatte disse eiendommene, men sammen med hjemmelshaver Besnik Troni fant de ingen tilfredsstillende løsning. Statens vegvesen valgte derfor å utelate disse eiendommene fra planforslaget.

Bussholdeplassen "Vinterbro" fjernes i planforslaget. Det er noen berørte parter som har reagert negativt på dette. Statens vegvesen mener at bussholdeplassen ligger for nær kurven på riksvei 156, og at den bør flyttes nærmere Vinterbrosenteret, av hensyn til trafikksikkerheten. Statens vegvesen ønsker å finne en bedre løsning i en egen sak, og vil også vurdere behovet for en bussholdeplass på kjøreretningen mot Neset i gjeldende regulering.

Stigningskravene jfr. universell utforming er ikke oppfylt i vedlagte planforslag. Det er stor høydeforskjell på veistrekningen, og det ble ikke ansett som mulig pga tekniske og økonomiske utfordringer.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef vurderer det som uheldig at tilgrensende areal, som åpenbart bør løses i denne planen, blir utelatt, dvs. eiendommene gnr 107 bnr 391 og 499. Disse eiendommene har vist seg bortimot umulig å bebygge med tilfredsstillende atkomst og burde bli innløst og omregulert til spesialområde/friluftsområde. Det er dessuten uheldig at kravet om universell utforming på gang- og sykkelveien ikke blir oppfylt. Dette kan løses dersom de to boligtomtene tas med i reguleringsforslaget. Dette er forhold som må vurderes nærmere/på nytt ved offentlig ettersyn.

Det er viktig at et alternativ til bussholdeplassen "Vinterbro" blir planlagt og opparbeidet så fort som mulig av hensyn til brukerne av tilbudet.

Teknisk sjef er positiv til ny gang- og sykkelvei på denne strekningen, som vil bedre trafikkforholdene og framkommeligheten for gående og syklende. Strekningen vil inngå som en del av et større og sammenhengende sykkelveinett gjennom Follo og inn til Oslo.

Teknisk sjef foreslår overfor det faste utvalg for plansaker å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Møte i HTM 19.03.2010:

Saken ble lagt fram til 1. gangs behandling på møtet. Innstillingen, om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, ble ikke vedtatt.

Det ble fremmet et nytt forslag på møtet og Hovedutvalg for teknikk og miljø gjorde følgende vedtak (vedlegg 7):

Hovedutvalg for teknikk og miljø tilbakesender forslaget til reguleringsplan og ber om nytt forslag der følgende er bedre ivaretatt:

- *Bussholderplassituasjonen i nærområdet*
- *Universell utforming*
- *Forholdet til arbeidet med kommunedelplan Vinterbro*

Tiltakshaver ble orientert om vedtaket i brev datert 02.04.2009.

Tilbakemelding fra Statens vegvesen og videre saksgang:

12.05.2009 ble det avholdt et møte mellom Lene Hermansen og Lars Pedersen fra Statens vegvesen og bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen fra Ås kommune. Der ble de ulike sidene ved planforslaget gjennomgått.

Statens vegvesen ga følgende tilbakemelding:

- bussholdeplass – de mener at eksisterende bussholdeplass "Vinterbro" ved teknisk rom for Nordbytunnelen ligger for nær kurven på riksvei 156 og at den bør flyttes pga trafiksikkerheten. To alternative løsninger vurderes ved østre ende av Vinterbrosenteret. Begge alternativene har kryssing av riksvei 156 i plan med trafikkø. Det forutsettes nedsatt hastighet på riksveien fra 70 til 60 km/t.
- universell utforming – de har gjennomgått prosjektet og vil bearbeide gang- og sykkelveien. Målet er å oppnå universell utforming og de satser på å oversende et revidert planforslag i løpet av høsten 2009.
- kommunedelplan for Vinterbro – de viser til at kommunedelplan for Vinterbro behandles som egen sak, og de mener derfor at forslaget om gang- og sykkelvei kan behandles uavhengig av kommunedelplanen.

I ettertid har det vært befaring og gjennomgang av forskjellige forslag til lokalisering av ny bussholdeplass, ny gang- og sykkelveitrasé og forholdet til kommunedelplan for Vinterbro.

Et fornminne i gang- og sykkelveitraséen ble oppdaget i begynnelsen av høsten 2009, og medførte en ny utfordring for å få til universell utforming av veien.

Da kommunen ikke hadde mottatt et nytt planforslag innen 2009, ble det tatt kontakt med Statens vegvesen i januar 2010. Jfr. telefonsamtale med Lene Hermansen har prosessen tatt lang tid pga fornminnet. Det viser seg at fornminnet kan frigis, men at prosessen tar lang tid fordi fylkeskommunen må søke Riksantikvaren på vegne av Statens vegvesen. Når det gjelder universell utforming av gang- og sykkelveitraséen,

har de fått til en løsning som oppfyller kravene om det. De holder også på og utreder nye busslommer ved Vinterbrosenteret.

Nytt forslag til detaljregulering:

I oversendelsesbrev datert 23.03.2010 ble det mottatt nytt forslag til detaljregulering av gang- og sykkelvei ved Vinterbro. Se vedlegg 8.

Jfr. telefonsamtale med Lene Hermansen 27.04.2010 har de kommet fram til at regulert busslomme sør for Vinterbrosenteret er mest hensiktsmessig å bygge ut, se vedlegg 9. De har også vurdert busslomme på andre siden av veien, men har kommet fram til at det allerede er tilfredsstillende med antall busslommer i retning Nesset.

Kommentarer til ny detaljplan:

- bussholdeplasser – bussholdeplassen, som blir fjernet, skal erstattes med en ny, som er lokalisert nærmere Vinterbrosenteret. Det anbefales derfor en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene om at ny bussholdeplass skal opparbeides, før eller samtidig med ny gang- og sykkelvei.
- universell utforming – gang- og sykkelveitraséen har maks 5 % stigning og har dermed oppnådd universell utforming.
- kommunedelplan for Vinterbro – kommunedelplanens framdrift/realisering for Vinterbro er fortsatt usikker og det anbefales dermed at prosjektene behandles hver for seg.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Gang- og sykkelveitraséen er blitt noe justert for å oppnå universell utforming og det er tilfredsstillende. Ny bussholdeplass blir lokalisert nærmere Vinterbrosenteret og medfører bedre siktforhold og trafiksikkerhet. Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene om at bussholdeplass skal opparbeides før eller samtidig med bygging av gang- og sykkelveien.

Siden kommunedelplanens framdrift er uviss mener teknisk sjef at det er naturlig at sakene behandles hver for seg.

Teknisk sjef anbefaler at Hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

HTM-sak 56/10**GNR 103 BNR 48 - NYGÅRDSVEIEN 55 B - NYBYGG - LAGERBYGG
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 103/48	Saksnr.: 09/2805
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	46/10	25.02.2010
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	47/10	26.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	56/10	03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 25.02.10, sak nr. D 46/10.

Klagen fra Cecilie og Ståle Finsal tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Situasjonsplan.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger.
3. Rammetillatelse, datert 25.02.10, sak nr. D 46/10.
4. Igangsettingstillatelse, datert 26.02.10, sak nr. D 47/10.
5. Merknad fra Arvid Myrmel, datert 23.01.10.
6. Merknad fra eiere av Nygårdsveien 61 og 63, datert 10.02.10.
7. Uttalelse til merknader fra Bygg Engineering AS, datert 16.02.10.
8. Klage fra Cecilie og Ståle Finsal, Nygårdsveien 63, datert 24.03.10.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Robert Johansen, Sjøskogenveien 31, 1407 VINTERBRO
2. Bygg Engineering AS, Grev Wedels plass 2, 3015 DRAMMEN
3. Cecilie og Ståle Finsal, Nygårdsveien 61, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 103 bnr 48, Nygårdsveien 55 B, er en ubebygd næringstomt med et netto tomteareal på 4275 m². Eiendommen omfattes av reguleringsplan for nærings- og boligområde Nygård - Nordvang (R-196), vedtatt av kommunestyret 26.09.01, der eiendommen ligger innenfor område N2. Området er regulert til byggeområde for næringsformål (kontor, industri/verksted, lager).

Av reguleringsbestemmelsene går det blant annet fram at maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 40 %. Videre er det i denne saken aktuelt å fremheve at "Det tillates ikke etablering av virksomhet som vil medføre sjenerende støy, lukt, røyk eller farlige gasser" (pkt 2 c) og "Utendørs lagring tillates ikke" (pkt 2 d).

Søknad

Bygg Engineering AS har på vegne av Robert Johansen sendt inn en søknad om å oppføre et lagerbygg i 2 etasjer på eiendommen med et bebygd areal på 475 m². Det er oppgitt at bruksarealet er på totalt 946 m² BRA. Det går frem at bygget skal brukes til lager av lastebiler, hengere, maskiner og liknende. Grad av utnytting vil etter utbyggingen være 11 % BYA.

Nabovarsling og merknader fra naboer:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.

Det kom inn 2 merknader fra naboer. I en av merknadene, datert 10.02.10, fra eiere av Nygårdsveien 61 og 63, påpeker de blant annet at det er unødvendig med en "snuplass for store biler", ettersom det er mulig å kjøre rundt bygget. De ønsker at byggets plassering trekkes noe vekk fra byggegrensen og lenger inn på eiendommen. De mener også at reguleringsbestemmelsene, ved å ikke tillate "utendørs lagring", heller ikke tillater å opparbeide biloppstillingsplasser for lastebiler og anleggsmaskiner på eiendommen.

Uttalelse til merknader:

I brev datert 16.02.10 hevder Bygg Engineering AS på vegne av Robert Johansen at parkering av mindre eller større kjøretøy på en regulert industritomt må sies å være innenfor formålet. Også containere for avfallshåndtering og lignende må kunne oppstilles på tomte. Oppføring av lagerbygget vil gjøre at forholdene på tomte blir vesentlig bedre enn hva det er i dag.

Flytting av bygget og/eller snuplassen vil ikke være hensiktsmessig for utbygger. Innkjøringen til tomten er i sør, og det er derfor hensiktsmessig å ha snuplassen og parkeringsplassen så nær som mulig denne siden. På den måten unngår man for mye kjøring på tomten. Etter deres mening vil dette resultere i mindre støy samt risiko for skader på bygg, personer eller materiell.

Rammetillatelse

Bygningssjefen ga den 25.02.10, sak nr. D 46/10, rammetillatelse for oppføring av de anmeldte byggeplaner for lagerbygg på gnr 103 bnr 48. Videre ble det gitt igangsettingstillatelse for grunn- og terrengarbeider den 26.02.10, sak nr. D 47/10.

Klage på vedtak

Cecilie og Ståle Finsal, Nygårdsveien 63, har i brev datert 24.03.10 klaget på vurderinger i forbindelse med begrepet "utendørs lagring", som ligger til grunn for kommunens vedtak. De viser til at kommunen blant annet skriver følgende: "Byggets plassering vil også bedre skjerme for trafikk og parkering på tomten mot boligeiendommene i nord. Parkering av store og små biler i tilknytning til virksomheten på eiendommen er fullt tillatt og omfattes ikke av bestemmelsen om at det ikke er tillatt med utendørs lagring (fremhevet av Finsal). Dette retter seg mer om hva som produseres på en eiendom."

Finsal viser også til uttalelsen fra Bygg Engineering AS om at "Parkering av mindre eller større kjøretøyer på en regulert industritomt må sies å være innenfor formålet. Også containere for avfallshåndtering og lignende må kunne oppstilles på tomta."

Finsal påpeker at hovedbegrunnelsen for klagen er at de frykter for fortsatt og ytterligere forsøpling av deres bomiljø. Klagen retter seg mot Ås kommune, og det de oppfatter som kritikkverdig manglende oppfølging av reguleringsplanen og hensikten med denne. De kan ikke forstå at "bilplasser", som omtalt i reguleringsplanen, betyr lagringsplass for lastebiler og anleggsmaskiner – ei heller containere. De viser til at det er tegnet inn en rekke parkeringsplasser for store kjøretøy på eiendommen. Finsal hevder at kommunen med ovenstående bryter reguleringsbestemmelsene for området vedrørende "utendørs lagring".

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Teknisk sjef konstaterer at klagen er rettet imot en vurdering som ligger til grunn for kommunens vedtak. Bakgrunnen for kommunens uttalelse var ment som et svar på merknader fra naboer om at opparbeidelse av oppstillingsplasser for lastebiler og anleggsmaskiner var i strid med reguleringsbestemmelsene, da dette måtte anses som "utendørs lagring". Kommunens svar var at "Parkering av store og små biler i tilknytning til virksomheten på eiendommen er fullt tillatt, og omfattes ikke av bestemmelsen om at det ikke er tillatt med utendørs lagring". I denne forbindelse vil teknisk sjef tilføye at det forutsettes at bilene er registrerte, og at både biler og anleggsmaskiner er driftsmessig knyttet til den virksomhet som foretaket er registrert for. Avskiltede eller defekte biler som ikke er i bruk, må derimot betegnes som oppbevaring/lagring. Dette gjelder også anleggsmaskiner som ikke er i orden og ikke lenger kan brukes i virksomheten. Tilsvarende må det kunne dokumenteres at containere er i aktiv bruk, og at det er nødvendig å anvende dem for å unngå forsøpling av utearealet. Det forutsettes derfor at disse kjøres bort for tømning på egnet avfallsplass, uten å skulle måtte stå unødvendig lenge uvirksomme på eiendommen.

Begrepet "utendørs lagring" retter seg mer mot oppbevaring/lagring av produkter som et foretak måtte produsere på eiendommen. Det å skulle ha lastebiler og anleggsmaskiner på eiendommen må ses på som en nødvendig forutsetning for å drive virksomhet som maskinentreprenør innenfor grave- og sprengningsarbeider samt transport. Når det gjelder å holde det ryddig på eiendommen, så vil plan- og bygningslovens § 104 samt Ås kommunes vedtekter til samme paragraf også komme til anvendelse.

Det kan nevnes at lagerbygget som skal oppføres på eiendommen, vil bli plassert innenfor regulert byggegrense, og at det i tillegg er et 10 m bredt parkbelte mot nabobebyggelsen. Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene har satt som krav at parkbeltet mot boligeiendommene skal beplantes med innslag av vintergrønn vegetasjon. Utearealet skal være ferdig planert og beplantet før det gis brukstillatelse.

Teknisk sjef anbefaler Hovedutvalg for teknikk og miljø å avslå klagen fra Cecilie og Ståle Finsal på at det ikke skal tillates å ha lastebiler og anleggsmaskiner på omsøkte næringseiendom.

HTM-sak 57/10**GNR 108 BNR 77 - TOFARET 8-10 - NYBYGG - GARASJE FOR 10 BILER
- KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 108/77

Saksnr.: 08/2652

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/09	30.04.2009
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	75/10	23.03.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	57/10	03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

1. Under henvisning til saksutredningen opprettholder Hovedutvalget for teknikk og miljø bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 29.03.2010, sak D 75/10.
2. Klagen fra Stein Andersen tas ikke til følge.
3. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 30.04.2009:**

Kristin H. Torgersen (FrP) fremmet følgende forslag til nytt pkt. 3:
Klagen gis ikke oppsettende virkning.
Innstillingens pkt. 3 blir nytt pkt. 4.

Votering:

FrP's forslag ble enstemmig vedtatt.
Innstillingen for øvrig ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 30.04.2009:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 09.12.2008, sak D 284/08.
2. Klagen fra Stein Andersen vedrørende byggetillatelse tas ikke til følge.
3. Klagen gis ikke oppsettende virkning.
4. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 30.04.2009:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 09.12.2008, sak D 284/08.
2. Klagen fra Stein Andersen vedrørende byggetillatelse tas ikke til følge.
3. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Tidligere politisk behandling:

Klagebehandling i Hovedutvalget for teknikk og miljø 30.04.2009, sak 37/09.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt separat:

- A. Bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak D 75/10, med vedlegg
- B. Klage mottatt 03.05.2010 fra nabo Stein Andersen
- C. Korrespondanse 03.05.2010 mellom Stein Andersen og Ås kommune
- D. Brev datert 14.05.2010 fra Jon Dørre
- E. Brev datert 14.05.2010 fra Stein Andersen
- F. Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- B. Amlien & Sønn A/S, Nygårdsveien 37, 1400 SKI
- Jon Dørre, Nygårdsveien 14, 1400 SKI
- Stein Andersen, Tofaret 4, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken – tidligere behandling:

Området omfattes av reguleringsplan for Toveien 2 – 10, vedtatt i Ås kommunestyre 09.12.1998, samt mindre vesentlig endring av Toveien 8 – 10 (egentlig Tofaret), vedtatt av Hovedutvalget for teknikk og miljø 29.05.2008. I henhold til gjeldende plan kan Tofaret 8 – 10, område B2, bebygges med inntil 10 boenheter. Se reguleringsbestemmelsene, vedlegg F.

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente 09.12.2008, sak D 284/08, 10 garasjer på eiendommen. (Tidligere var det godkjent og bygd 8 leiligheter i rekkehus) Nabo Stein Andersen i Tofaret 4 påklaget vedtaket. Hovedutvalget behandlet klagen i møte 30.04.2009, sak 37/09, og vedtok ikke å ta klagen til følge. Saken ble oversendt fylkesmannen til avgjørelse. I brev av 30.11.2009 opphevet fylkesmannen kommunens vedtak, med den begrunnelse at utnyttelsesgraden var overskredet.

Ny behandling:

Saken ble av kommunen vurdert på nytt, og tomtearealet ble kontrollmålt på kartet. Tomtearealet viste seg å være litt større enn det fylkesmannen hadde lagt til grunn. Bygnings- og reguleringsjefen fattet 29.03.2010, sak D 75/10 nytt vedtak og godkjente garasjene på nytt, da eiendommen fullt utnyttet, med 10 garasjer og 10 boligenheter vil få en utnyttelsesgrad på 14,9 % BYA, mens planen gir anledning til inntil 15 % BYA, garasjeplasser på terreng ikke medregnet. Se vedlegg A.

Ny klage:

Vedtaket ble samme dag oversendt til partene i saken, med underretning om klageadgang.

Stein Andersen påklaget vedtaket i brev innlevert 29.04.2010, og stemplet 03.05.2010. Se vedlegg B.

Bygnings- og regulerings sjefen påpekte at 3 ukers klagefrist syntes å være oversittet. Stein Andersen påpekte på sin side at han hadde mottatt brevet etter påske og at han således hadde overholdt klagefristen. Se vedlegg C.

Jon Dørre på vegne av B. Amlien & Sønn A/S mente i brev av 14.05.2010 at fristen for klage var oversittet. Se vedlegg D.

Stein Andersen kommenterte dette i brev av samme dato. Se vedlegg E.

Vurdering av saken:

Teknisk sjef finner det uklart om fristen er oversittet, men er kommet til at en eventuell avvisning av klagen ikke er hensiktsmessig, da en slik avvisning også kan påklages. Derfor har kommunen besluttet å realitetsbehandle klagen, da saken også er litt komplisert, først og fremst på grunn av kompliserte reguleringsbestemmelser. Partene er underrettet om at klagen tas opp til behandling.

Kommentarer til klagen:Ang. antall boenheter og utnyttelsesgrad:

Det er godkjent reguleringsplan med inntil 10 leiligheter og dermed også inntil 10 garasjeplasser. Dette forholdet er dermed avklart og kan ikke påklages på ny. I Ås kommune har det først de siste to årene blitt vedtatt et par reguleringsplaner der også åpne parkeringsplasser inngikk i bebygd areal. Denne reguleringsplanen ble godkjent i 1998 og en mindre vesentlig endring i 2008. Siden det i Ås kommunes reguleringsplaner ikke er medregnet åpne parkeringsplasser i bebygd areal, har ikke dette vært spesifisert i denne planen. Det har i Ås derimot vært spesifisert når åpne plasser skal medtas i bebygd areal, i et par planer de siste to årene. Man kan si at dette medfører en viss uklarhet, men denne uklarheten er for første gang kommet fram i fylkesmannens avgjørelse og i klagerens anførsler. Heller ikke på de andre tomtene i Tofaret er åpne parkeringsplasser medtatt i bebygd areal. Som nevnt i siste saksutredning, ville u-graden vært satt høyere dersom også åpne parkeringsplasser skulle medtas. Men ellers er planbestemmelsene noe innfløkte i denne planen, og lignende bestemmelser vil neppe bli inntatt i fremtidige planer.

Ang. frittstående bod:

Denne skal fjernes.

Ang. trafikkstøy:

Garasjeanlegget vil naturlig nok ikke støyskjærme mot trafikk fra sør.

Bodene i underetasjen skal ikke brukes til bilparkering, men til oppbevaring av ulikt utstyr som de fleste familier har. Om noe skulle være for eksempel utstyr til snøbrøyting eller motorgressklipper, kan det neppe være ulovlig. Fullstendig lydløse kan man ikke regne med at naboer skal være.

Konklusjon med begrunnelse:

Teknisk sjef finner ikke at klagen inneholder nye momenter og foreslår at klagen ikke tas til følge,

Ikrafttredelse av vedtaket:

Klagen foreslås ikke gitt oppsettende virkning på gjennomføring av vedtaket. Tiltakshaver gis dermed anledning til – på egen risiko – å igangsette byggearbeidet før klagen er behandlet av fylkesmannen.

HTM-sak 58/10
GNR 107 BNR 70 - FÅLESJORÅSEN 16 - TVANGSMULKT

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 107/70	Saksnr.: 07/8
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	22/08	25.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/09	12.11.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	58/10	03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 03.06.2010:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 116 a i plan- og bygningsloven av 1985 ilegger Hovedutvalget for teknikk og miljø eieren av gnr 107 bnr 70 – Fålesloråsen 16 – en tvangsmulkt på kr. 1000 - ett tusen - per dag, inntil det ulovlig oppførte tilbygget er fjernet. Tvangsmulkten begynner å løpe fra og med 15. juli 2010 dersom rivingen ikke er gjennomført Innen denne dato.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 12.11.2009:

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 12.11.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 113 i plan- og bygningsloven av 1985 pålegger hovedutvalget for teknikk og miljø eieren av gnr 107 bnr 70 – Fålesloråsen 16 - å rive ulovlig oppført tilbygg til opprinnelig hytte på eiendommen, minimum så mye av tilbygget som ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter. Rivingen skal være gjennomført senest 1. mai 2010. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, vil hovedutvalget uten ytterligere varsel fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009, sak 101/09: Pålegg om riving

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt separat:

Utskrift av møtebok for Hovedutvalget for teknikk og miljø, sak 101/09 med vedlegg

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Advokatfirmaet Engeseth Mikalsen AS v/Kjell-Ove Engeseth, Nedre Slottsgate 8, 0157 OSLO
- Jan Ottesen, Fålesloråsen 16, 1407 VINTERBRO
- Lexit Advokat v/Einar Hesselberg, Postboks 286, 1372 LYSAKER
- Gerd Gundersen, Lundekroken 4, 1396 BILLINGSTAD

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fålesloråsen, godkjent av kommunestyret 19.11.2003, og er regulert til boligformål.

På eiendommen gnr 107 bnr 70, Fålesloråsen 16, har eieren Jan Ottesen oppført ulovlig tilbygg til hytte. Hytta er også ulovlig tatt i bruk til boligformål. Tilbygget ligger dessuten over eiendomsgrensen til gnr 107 bnr 68, eier Gerd Gundersen. Disse forholdene ble avdekket etter at området var regulert, størstedelen av skogen fjernet, og eiendommene ble oppmålt.

Siden har partene og Ås kommune gjennom lang tid gjort forsøk på å finne en løsning, uten at dette har lyktes. Saken ble derfor lagt fram for Hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 12.11.2009, sak 101/09. Utvalget vedtok enstemmig at tilbygget skulle rives, og det ble satt frist til 1. mai 2010. Se vedlegg, med utskrift av møtebok med saksutredning og vedlegg.

Tvangsmulkt:

Eieren av Fålesloråsen har verken klaget på vedtaket eller gjort forberedelser til riving innen 1. mai. For ordens skyld sendte bygnings- og reguleringsjefen 12. mai brev til partene med opplysning om at saken ville bli fremmet for Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. juni for fastsetting av tvangsmulkt i henhold til plan- og bygningslovens § 116 a.

Jan Ottesens advokat Kjell-Ove Engeseth svarte 20. mai at nå er det gode muligheter for å finne en løsning og spurte om saken om riving/tvangsmulkt kunne legges bort. Til dette svarte bygnings- og reguleringsjefen nei, da partene allerede hadde fått flere år på å inngå en avtale uten å lykkes.

Konklusjon med begrunnelse:

Saken foreligger hovedutvalget med forslag om å ilegge en tvangsmulkt på kr. 1000 per dag, inntil pålegget om riving er gjennomført. Hittil kan det synes som om eieren av 107/70 stort sett har trenert saken, og det er viktig å følge opp utvalgets siste vedtak. Dersom partene likevel skulle komme til en minnelig løsning, for eksempel ved en grensejustering, kan saken vurderes på nytt.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Det er foreslått at tvangsmulkten begynner å løpe fra 15. juli 2010, dersom rivingen ikke er gjennomført.

HTM-sak 59/10**GNR 78 BNR 1 - VESTBRÅTE - MASSEDEPONI**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 78/1

Saksnr.: 09/2220

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

45/10

29.04.2010

Hovedutvalg for teknikk og miljø

59/10

03.06.2010

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 3.06.2010:

- A. Under henvisning til saksutredningen gir Hovedutvalg for teknikk og miljø i medhold av plan- og bygningslovens § 7 midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende massedeponi i LNF-område.
- B. Det faste utvalget for plansaker godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97 det anmeldte tiltak på gnr 78 bnr 1, og gir tillatelse for deponi for rene løse masser på Vestbråte, gnr 78 bnr 1.
- C. Tiltaket tillates igangsatt/videreført etter dette vedtak på følgende betingelser:
1. Det tillates ikke tilført nye masser utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig arrondering av området. Området tillates ikke utvidet ut over det området som allerede er tatt i bruk. Det vises til vedlagte kartutsnitt og ortofoto datert 15.04.2010.
 2. Ansvarlig for drift av deponiet er eieren av Vestbråte, gnr 78 bnr 1. Etter at deponiet er avsluttet skal arealet tilbakeføres til landbruksformål enten ved skogplanting eller tilbakeføres til jordbruksareal.
 3. Det tillates ikke brattere skråninger mot nord og vest enn 1:3. Området tillates oppfylt til maks. kote 103 i den nordre delen, skrånende ned mot eksisterende terreng mot syd, ca. kote 94. Fyllingen skal avsluttes naturlig mot eksisterende terreng. Eksisterende skråning mot vest som er brattere enn 1:3, må sikres mot utrasing.
 4. Fyllingsoverflatene legges med fall for å sikre avrenning av overflatevann. Det skal etableres sedimenteringsbasseng ved avgrensning av deponiområdet mot syd for å fange opp finstoffet i avrenningsvannet. Bassengene må planlegges særskilt. Det skal utarbeides en driftsplan som viser rutiner for:
 - kontroll ved mottak av avfall
 - utplanering, herunder kart/profiler som viser fremtidige fyllingshøyder
 - overvåking og kontroll av sivevann fra deponiet (vannprøver).
 5. Det gis en frist til 01.08.2010 til at området skal være ryddet for anleggsutstyr, byggematerialer og annet som ikke er rene fyllmasser. Dette skal plasseres innenfor et begrenset område i nærheten av den bygningen som er under oppføring. Plasseringen skal godkjennes av kommunen/landbruksmyndighetene.
 6. Det gis en frist til 01.12.2010 til at det resterende området skal være grovplanert slik at nødvendig topplag senere kan påføres.
 7. Hele oppfyllingsområdet med påført topplag skal være fullført innen brukstillatelse for golfbanen kan gis. Det tillates at et mindre område rundt driftsbygningen ferdigstilles samtidig med denne.
 8. Det skal utarbeides en fremdriftsplan for avslutning av deponiet. Planen skal innsendes til kommunen/landbruksmyndighetene for godkjenning.

9. Landbrukskontorets godkjenning i henhold til jordlovens § 9 skal foreligge. Behandlingsgebyr skal innbetales til kommunekassen etter regning.

Ferdigstillelse: Når deponiområdet er fullført, og senest når golfbanen skal tas i bruk, skal tiltakshaver innsende nødvendig dokumentasjon til kommunen, som viser at arbeidene er fullført i henhold til denne tillatelsen.

Skifte av eier eller tiltakshaver før arbeidet er fullført skal straks meldes til det faste utvalget for plansaker, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

Tiltakshaver skal påse at alt arbeid blir gjennomført i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov, regelverk, samt Ås kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av denne tillatelse.

Denne tillatelsen faller bort hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ås, 26.05.2010

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, den 29.04.2010, sak 45/10.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Vedlegg som følger saken trykt separat:

1. Kart over fyllplassen M=1:1500
2. Kart over området M=1:5000
3. Ortofoto over området M=1:5000
4. Ortofoto over fyllplassen M=1:2000
5. Brev datert 11.08.2009 fra Ås kommune
6. Brev datert 11.09.2009 fra Ås kommune
7. Miljøvurdering datert 14.10.2009 utarbeidet av Siv.ing. Jan Sigurd Pettersen
8. Redegjørelse datert 14.10.2009 fra Nils J. Bråthe
9. Brev datert 25.05.2010 fra Nils J. Bråthe

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Nils J. Bråthe
Landbrukskontoret
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saker på Vestbråte, gnr 78 bnr 1:**

I møte den 04.12.2003, sak 103/03 i Hovedutvalg for teknikk og miljø, fikk Nils J. Bråthe dispensasjon fra kommuneplanen og godkjent et midlertidig golfbaneanlegg. En reguleringsplan for en 9-hulls treningsbane området var da under utarbeidelse, og ble godkjent av kommunestyret den 05.09.2007.

Rammetillatelse for treningsbanen, i henhold til godkjent reguleringsplan, ble gitt av HTM den 12.06.2008, sak 72/08. Igangsettingstillatelse for treningsbanen ble gitt den 11.09.2008, sak D 220/08.

Tillatelse til omlegging av veien rundt gårdstunet ble gitt den 26.05.2005 i sak D 127/05. Den 18.08.2005 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanen for ved- og materiallager, redskapshus, fyllplass for stubber og røtter for 3 områder med uspesifisert areal, samt bryggerhus i sakene D 65/05, D 215/08, M63/05 M 64/05 og M 216/05.

Våren 2009 ble det foretatt en befaring i forbindelse med opparbeidningen av golfbanen. Det var foretatt en del masseforflytninger som syntes å være i samsvar med planbestemmelsene for golfbanen. Landbrukssjefen gjorde imidlertid oss oppmerksom på et større massedeponi lengre vest på eiendommen. Området tilsvarer det ene området som tidligere var godkjent til fyllplass for stubber og røtter. Innenfor området ligger også ved- og materiallageret som ble godkjent den 18.08.2005.

Den 03.09.2009 ble det foretatt en ny befaring med grunneier og representanter fra landbrukskontoret, bygnings- og reguleringsvesenet og kommunalteknisk avdeling. Ved befaringen ble det konstatert at et vesentlig større område enn det som ble godkjent av kommunen i 2005 var tatt i bruk. På området er det foruten større mengder jordmasser, også bygningsavfall i form av jern-, betong- og trematerialer, samt maskinutstyr i varierende tilstand. En del av materialene som er lagret i området, skal benyttes til oppføringen av ved- og materiallageret. Området brukes i forbindelse med anleggsvirksomhet, blant annet på golfbanen som er under opparbeidelse.

Totalt areal som er tatt i bruk, er på ca. 25 dekar, med en lengde på ca. 300 meter og en gjennomsnittlig bredde på ca. 80 m. Det er ikke beregnet hvor mye masse som er tilført området, men ved et enkelt anslag, anslås mengden til mellom 50.000 m³ og 100.000 m³. Området grenser i vest til kommunegrensen mot Vestby, mot eiendommen Nordre Tannum, gnr 21 bnr 1. Grensen går i et bekkefar. Mot øst grenser området mot eiendommen Granum, gnr 78 bnr 3.

I brev av 11.09.2009 gav Ås kommune følgende pålegg:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 113 og 114, jfr. forurensningslovens §§ 28 og 37, pålegges De straks å stanse all videre deponering av masser på eiendommen og rydde bort alt avfall. De pålegges å søke formelt om godkjenning av deponi for rene masser på området, med en miljøvurdering. I den sammenheng skal det gis et overslag over volumet av nåværende massedeponi. Det skal foretas en undersøkelse av deponiet for å finne ut om det inneholder forurensede masser, noe som blant annet forutsetter at sigevannet ut i grensebekken skal undersøkes.

Videre skal det redegjøres for innholdet i og mengden av masser som skal være overført fra AS Lettbetong i Vestby, masser som kan være forurensede.

Formell søknad med nødvendig dokumentasjon skal være sendt Ås kommune for behandling senest 15. oktober 2009.

I oversendelse mottatt 15.10.2009 søker tiltakshaver om endring av tillatelse. Med søknaden følger en redegjørelse og en miljøvurdering utført av Siv.ing Jan Sigurd Pettersen.

I redegjørelsen skriver tiltakshaver blant annet:

Området har et areal på ca 30 dekar med atkomst via eksisterende privat vei over egen eiendom. Terrenget er allerede avrettet ved at det er fylt opp ca 60 000 m³ med stein, grus, leire og rene jordmasser. Det meste av denne oppfyllingen har skjedd i ytterkanten/randsonen av området. Det er ikke benyttet forurensede masser.

Området som er opparbeidet skal benyttes til mellomagring av rene masser, stubber og røtter, og som et arbeidssted for bearbeiding og behandling av rene jordmasser til gjenvinning og videre bearbeiding. Landbrukskontoret har gitt tillatelse til mottak av 5600 tonn kloakkslam fra Vestfjorden Avløpsselskap (VEAS), som skal benyttes til jordforbedringsmiddel ved opparbeidelse av golfbanen. Det er aktuelt å mellomlagre slammet på deponiplassen frem til det kan spes på jordene. Det samme gjelder 4500 tonn sand til samme formål.

Det legges til grunn at maksimal mengde masse som til enhver tid blir lagret er ca 15 000 m³. Denne lagringen vil skje inne på det allerede opparbeidede og avrettede området.

Utstyr som vil bli benyttet i den forbindelse er ordinære anleggsmaskiner som lastebil, gravemaskin, dumper, hjullaster mv. I tillegg vil det komme et soldeverk som vil bli permanent plassert på området så lenge aktivitet pågår. Bruk av massene er i hovedsak planlagt som følger:

- *til opparbeidelse og jordforbedring av golfbanen på eiendommen*
- *til vedlikehold av interne veier på eiendommen*

Det bemerkes at området hverken er eller skal bli mottak for bygningsavfall eller utrangerte maskiner og utstyr. Maskiner og utstyr som er på området pr i dag tilhører undertegnede, som ikke betrakter dette som avfall. Maskiner og utstyr som utrangeres vil bli forløpende levert til godkjent mottak, når de er utrangert. Stål/jern som er lagret på stedet er til eget bruk, og det som ikke kan brukes vil bli levert til godkjent mottak. Etter undertegnedes vurdering er det ikke noe bygningsavfall oppbevart på stedet. Også dette er materialer som er lagret på stedet er til eget bruk, og det som ikke kan brukes vil bli levert til godkjent mottak. Undertegnede kan ikke se at oppbevaringen av maskiner, redskaper, bygningsmaterialer mv på det aktuelle stedet er til sjenanse for noen, eller at det påvirker miljøet negativt i form av utslipp mv. På landbrukseiendommer er tvert i mot slik oppbevaring helt vanlig, og det kan ikke ses at det er noe ulovlig i det.

I brev fra Ås kommune datert 11.09.2009 gis bl.a. pålegg om å redegjøre for innholdet i og mengden av masser som skal være overført fra AS Lettbetong i Vestby. Massene det gjelder er ca 3000 m³ "vaskemasse" om ligger i en egen haug. Med "vaskemasse" menes restprodukt/utfelling som oppstår ved rengjøring av maskiner og utstyr som brukes til produksjon og transport av betong.

Undertegnede er gjort kjent med at det allerede er etablert en sak hvor bedriften AS Lettbetong skal kontrolleres nærmere mht miljøpåvirkning. I den sammenheng skal "vaskemasse" kontrolleres nærmere mht hva den inneholder. Den mottatte massen ligger som nevnt for seg selv, og vil bli liggende slik inntil resultatet fra kontrollen foreligger.

I en rapport utarbeidet av Sintef om innvirkning av betong, vaskevann og betongslam på miljøet ved deponi og muligheter for gjenbruk, har de ingen betenkeligheter ved å deponere slam, etter at slammene er avvannet og herdet.

I miljøvurderingen foretatt av Siv.ing. Jan Sigurd Pettersen er det ikke vist til spesielle negative konsekvenser for miljøet i området.

Den 11.11.2009 ble det tatt vannprøver i bekken nedenfor fyllingen. Analysen viser ikke verdier over det som er anbefalt, med unntak av sink (Zn). Dette kan være avrenning fra betongslam.

I tillegg er det nå i senere tid registrert at det blir tilført masse i området der golfbanen er under etablering. Det antas at det dreier seg om omkring 3000 m³ rene grus og jordmasser fra "borggården" på Åslund. Reguleringsbestemmelsene for golfbanen tillater ikke terrenginngrep eller masseforflytting i området, bortsett fra mindre inngrep ved opparbeidelse av utslagsområde (tee) og hullområde (green). I tillegg tillates det på spillebanen å legge inn lokale tiltak i golfbanen som er nødvendig for spillet, som sandbunkere, mindre voller og dammer.

Eieren opplyser at deponiområdet også benyttes til mellomlagring av masser og utstyr i forbindelse med opparbeidelsen av golfanlegget.

Saken har ikke vært forelagt Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen for uttalelse, da deponiet på det nærmeste er fullført og det ikke tillates tilført vesenlige mengder med nye masser.

Konklusjon med begrunnelse:

Området ser pr. i dag ikke særlig pent ut med hensatte maskiner, lagring av utstyr og byggematerialer, samt fyllmasser som ikke er utplanert. Det vurderes som enkelt å få brakt noen av forholdene i orden ved å samle maskiner, utstyr og byggematerialer i området rundt bygningen som er under oppføring. I tillegg kan området ferdigplaneres og tilføres et topplag for beplantning eller tilsåing og bruk til ordinær landbruksvirksomhet. Oppryddingen kan og bør skje raskt og uproblematisk innen sommeren. Planeringen kan ta noe lengre tid og må være fullført før frosten setter inn, mens tilføringen av topplaget og fullføringen av fyllingsområdet kan utstå til fullføringen av golfområdet på eiendommen. Dersom det innenfor området kan tilføres nye masser, skal utplaneringen foretas etter hvert som massen tilkjøres. Mellomlagring av masser som skal tilføres golfbanen, skal lagres på områder som ikke er ferdig planert.

For å ha kontroll med avrenningen fra deponiet, må det etableres et sedimenteringsbasseng nedstrøms i bekken fra deponiet. Det tillates ikke tilført deponiet andre masser enn rene jord- og grusmasser. Oppfylling med betongslam tillates ikke.

Avslutningen av deponiet må skje så fort som praktisk mulig. Deler av området kan og bør ferdigstilles i løpet av inneværende år, mens det resterende arealet kan utstå til golfanlegget skal tas i bruk, anslagsvis om et par år. En plan for ferdigstilling inneholdende kart og profiler for fyllingshøyder, må utarbeides og fremlegges for kommunen/landbruksmyndighetene for godkjenning.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok i sak 45/10 i møte den 29.04.2010:
Saken utsettes.

I møte 03.06.2010 vil hovedutvalg for teknikk og miljø foreta en befaring av deponi på Vestbråte.

I brev av 30.04.2010 ble saken oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen til uttalelse. Miljøvernavdelingen opplyser i telefon den 25.04.2010 at saken har vært til behandling, og at uttalelse vil bli gitt. Uttalelsen vil i så fall bli ettersendt.

Vi har også vært i kontakt med Nils J. Bråthe som uttaler at de satte fristene er noe korte og at han vil komme med en nærmere redegjørelse under befaringsen.

Saken legges fram for HTM på nytt med samme innstillingen som i møte den 29.04.2010.