

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

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

26.08.2010 kl. 18.00

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

### Tilleggssak:

HTM-sak 67/10 10/500  
GNR 62 BNR 11 - ÅSVEIEN 285 - NYBYGG - KONTOR,  
MØTELOKALER, KANTINE - KLAGE PÅ VEDTAK

**HTM-sak 67/10**

**GNR 62 BNR 11 - ÅSVEIEN 285 - NYBYGG - KONTOR, MØTELOKALER,  
KANTINE - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 62/11	Saksnr.: 10/500
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringssjefen	155/10	15.06.2010
Delegert bygnings- og reguleringssjefen	213/10	06.08.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/10	26.08.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 26.08.2010:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringssjefens vedtak av 13.08.10, sak nr. D 213/10.

Klagen fra advokat Terje Søvik tas ikke til følge.

Klagen gis ikke oppsettende virkning.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 20.08.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø (på kommunalt nivå)  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

**Behandlingsrekkefølge:**

- Hovedutvalg for teknikk og miljø
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- 1 – 2: Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser
- 3: Situasjonsskart
- 4: Utgående brev av 05.05.10
- 5: Rammetillatelse
- 6: Utgående brev av 01.07.10
- 7: Igangsettingstillatelse
- 8: Brev til landbrukssjefen av 09.06.00, ang. salg av gnr/bnr 62/1 med landbrukssjefens svar
- 9 -10: Festekontrakter
- 11: Klage

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

Alle dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Advokat Terje Søvik, Postboks 3, 1401 SKI

Hans Aasmund Hoelstad, Hoelstad Gård, 1430 ÅS

Jens Casper Hoelstad, Hoelstad Gård, 1430 ÅS

Proplan v/ Birger Næss, Kongensgate 31, 0153 OSLO

Felleskjøpet Agri BA v/ Arnfinn Sjøseth, Åsveien 285, 1400 SKI

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

**SAKSUTREDNING:****Gjeldende plangrunnlag**

Reguleringsplan for Felleskjøpet Holstad (R-242), vedtatt av kommunestyret 09.05.07, hvor eiendommen er regulert til byggeområde for kombinert lager, industri, kontor og forretning, samt trafikkområde for kjørevei og annet veiareal. Se vedlegg 1 og 2.

**Søknad**

Det foreligger søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for oppføring av nytt kontorbygg med kantine og møterom på gnr 62 bnr 35, som er regulert som tilleggsareal til Felleskjøpets opprinnelige areal – gnr 62 bnr 11. Totalt bebygd areal for bygningen vil etter utbygging være 427 m<sup>2</sup>, og bruksarealet er på 813 m<sup>2</sup>.

**Nabovarsling**

Eier av gnr 62 bnr 11, Hans Aasmund Hoelstad, ble ikke varslet i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3, før rammetillatelse ble gitt. Andre naboer og hjemmelshaver er varslet i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Hans Aasmund Hoelstad sendte inn klage på dette forholdet. Det er sendt ut formelt nabovarsel til Hans Aasmund Hoelstad ved søknad om gangsettingstillatelse. Det er ikke innkommet merknader etter dette.

**Behandling av saken**

Bygnings- og reguleringssjefen har gitt rammetillatelse for oppføring av nytt kontorbygg den 15.06.10, vedlegg 5, og igangsettingstillatelse den 13.08.10. Se vedlegg 7.

**Klage**

Det er innkommet klage, datert 18.08.10, fra advokat Terje Søvik på vegne av Hans Aasmund Hoelstad og Jens Casper Hoelstad, hjemmelshavere på henholdsvis gnr 62 bnr 11 og gnr 62 bnr 35. Det klages på vedtak gitt i igangsettingstillatelsen av 13.08.10. Se vedlegg 11.

Begrunnelsen for klagen er at den omsøkte bygningen er planlagt oppført over eiendomsgrensen mellom de to eiendommene, som et tilbygg til eksisterende bebyggelse på gnr 62 bnr 11, og at det er brukt feil gårdsnummer i vedtak om igangsetting.

## Resymé av saken

Bygningsmyndighetene skrev i brev av 05.05.10 at en sammenføring av eiendommene måtte bringes i orden. Se vedlegg 4. Etter et møte mellom bygnings sjefen, ansvarlig søker og tiltakshaver ble det enighet om at det kunne gis rammetillatelse. Se utgående brev av 01.07.10, vedlegg 6. Rammetillatelse ble gitt 15.06.10.

Den 06.08.10 mottok bygningsmyndighetene kopi av festekontraktene for de to eiendommene. I tinglyst kontrakt av 05.12.2005 mellom Hans Aasmund Hoelstad og Felleskjøpet om det opprinnelige arealet gnr 62/11, står det i 5. avsnitt: "Arealet skal benyttes i forbindelse med festers virksomhet på Holstad", vedlegg 10. I ikke tinglyst kontrakt av 19. februar 2005 om arealtillegget (nå gnr 62/35) mellom Jens Casper Hoelstad og Felleskjøpet står det i 5. avsnitt: "Arealet skal benyttes i forbindelse med utvidelse av virksomheten på Holstad", vedlegg 9. Igangsettingstillatelse ble gitt 13.08.10.

## Klage

I brev av 18.08.2010 påklager advokat Terje Søvik på vegne av Hans Amund Hoelstad og Jens Casper Hoelstad bygnings- og reguleringssjefen vedtak om igangsettingstillatelse. Advokaten anfører blant annet at det ikke er tillatt å bygge over en eiendomsgrense, foruten at vedtaket må anses som ugyldig, da det er brukt betegnelsen gnr 65 bnr 35 istedenfor gnr 62 bnr 35. Se vedlegg 11.

## Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

På bakgrunn av den informasjon gjengitt i resyméet, anser bygningsmyndighetene at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å gi igangsettingstillatelse, slik det også står kommentert i saksutredningen. På grunnlag av festekontraktene, reguleringssaken og hele sakens forhistorie vil, er det hevet over enhver tvil at den festede grunnen skal brukes til å utvide Felleskjøpets næringsvirksomhet på Holstad. Det finnes ikke andre grunner for å utarbeide ny reguleringsplan eller å inngå de to festekontraktene. Det går ellers fram at eierne har krevd at Felleskjøpet innløser eiendommene, noe Felleskjøpet har motsatt seg. Vi kan ikke se at festekontraktene gir hjemmel for et slikt krav, da det i kontraktene bare står at festeren etter festetidens utløp har rett til å innløse tomtene.

Begrunnelsen for klagen er blant annet at den omsøkte bygningen skal oppføres over eiendomsgrensene for de to eiendommene. Dette er ikke korrekt. Den omsøkte bygningen er i sin helhet søkt oppført på gnr 62 bnr 35. Kontorbygget er søkt oppført 4 meter fra eiendomsgrense i nordøst og ca 18 m fra eiendomsgrense i sørvest. Se vedlegg 3.

Det er tidligere godkjent og tatt i bruk et lager på eiendommen gnr 62 bnr 35, og dermed opprettet veier mellom de to eiendommene. Det er ikke innkommet klage på denne saken, verken under søknadsprosessen eller i tiden etter ferdigstilling. Også dette bygget ligger i sin helhet på gnr 62 bnr 35 og er ikke sammenføyd med bebyggelsen på gnr 62 bnr 11, men gnr 62 bnr 35 har kjøreadkomst over gnr 62 bnr 11.

Advokat Terje Søvik påpeker at det i vedtak om igangsettingstillatelse er kommet inn en trykkfeil ved at det står gnr 65 istedenfor gnr 62. Eiendommen har riktig

identifikasjon i overskriften. Og det er åpenbart at partene vet hvilken eiendom det dreier seg om. Hvis klagerens anførsel skal tas helt bokstavelig, ville ikke familien Hoelstad være part i saken, da gnr 65 ikke grenser inntil gnr 62. Selv om det skulle foreligge en feil i et vedtak, vil vedtaket være gyldig dersom det ikke har hatt noen betydning for saken, noe det ikke har hatt i dette tilfelle..

Det vises videre til manglende opplysninger om høyder og avstander, plassering av bygget, samt manglende søknad om dispensasjon. Det omsøkte kontorbygget holder seg innenfor alle reguleringsbestemmelsenes krav, og det kreves dermed ingen søknad om dispensasjon. Tegninger, situasjonskart og opplysninger om tiltakets ytre rammer foreligger. Klagerens anførsler har derfor ingen ting med saken å gjøre.

Saken er noe spesiell, og kommunen har tidligere påpekt at det burde være en tinglyst rett for til adkomst over 62/11 fram til 62/35, noe som foreløpig ikke foreligger, men som tidligere nevnt, kan hele sakens forhistorie og utvikling tilsa at denne rettigheten i praksis foreligger.

I følge konklusjonen i klagen foreligger det to selvstendige grunnlag for å fastslå ugyldighet i vedtaket. Det ene er at bygget søkes oppført over eiendomsgrensen mellom de to eiendommene, og det andre er at det er oppgitt feil identifikasjon på eiendommen som søkes bebygd. Det første er en uriktig påstand, og det siste har ingen betydning for vedtakets gyldighet.

Teknisk sjef viser til saksutredningen og anbefaler hovedutvalg for teknikk og miljø å ikke ta klagen til følge, samt at klagen ikke gis oppsettende virkning på igangsetting av byggearbeidet. Utbyggeren vil dermed kunne igangsette byggearbeidet på eget ansvar før klagen er endelig avgjort av fylkesmannen.