

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

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

23.09.2010 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).

### Saksliste:

#### ➤ REFERATSAKER

#### ➤ DELEGERTE VEDTAK 01. - 31.08.2010

HTM-sak 68/10                      10/1450  
KOMMUNEPLAN 2011 - 2023 HØRING

HTM-sak 69/10                      10/270  
SAMLOKALISERING AV NVH OG VI MED UMB PÅ ÅS  
- ENDELIG PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN

HTM-sak 70/10                      10/575  
FLYTTING AV SENTER FOR HUSDYRFORSØK  
- ENDELIG PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN

HTM-sak 71/10                      10/2848  
2. TERTIALRAPPORT 2010

HTM-sak 72/10                      10/2866  
BREKKEVEIEN GANG- OG SYKKELVEG - KOSTNADSOVERSLAG

HTM-sak 73/10                      09/2071  
R-259 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR SAGAVEIEN 14

HTM-sak 74/10                      10/2242  
GNR 114 BNR 1 - BØLSTADFELTET -BYGGING AV VEIER, VANN OG AVLØP  
- DEL AV BØLSTADFELTET

HTM-sak 75/10 01/851  
GNR 109 BNR 27 - SEIERSTENÅSEN - FJELLBO - FRITIDSBOLIG

HTM-sak 76/10 10/2891  
BUDSJETTREGULERING TEKNIKK OG MILJØ - 2. TERTIAL 2010

Ås, 15.09.2010 <i>(sign.)</i> Håvard Steinsholt leder	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 18 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid). <b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b>
--	--

---

## REFERATSAKER TIL HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 23.09.2010

### Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen:

1. Fylkesmannen har i brev av 18.08.2010 gitt Ås kommune medhold i klage fra eier på vedtak av 17.12.2009, HTM-sak 109/09, om å avslå søknad om garasje på gnr 55 bnr 446, Kwartsveien 50. Fylkesmannens vedtaksbrev følger vedlagt.

### Kommunalteknisk avdeling:

2. Beregning av avgift for tilknytning til kommunal vannledning på gnr 39 bnr 29, Årungen Rostadion, jf. HTM-sak 66/10 26.08.2010. Brev av 01.09.2010 følger vedlagt.

### Annet:

3. Kommunestyrets behandling og vedtak i møte 08.09.2010, K-sak 39/10: Søknad om permisjon fra politiske verv 01.10.2010 – 31.01.2011 – Grete Grindal Patil. Utskrift av møtebok følger vedlagt.

**HTM-sak 68/10**  
**KOMMUNEPLAN 2011 - 2023 HØRING**

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 140 &13	Saksnr.: 10/1450
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Ås Eldreråd	/	05.10.2010
Kommunalt råd for funksjonshemmede	3/10	21.09.2010
Formannskapet	48/10	22.09.2010
Hovedutvalg for helse og sosial	12/10	22.09.2010
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	19/10	22.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	68/10	23.09.2010
Administrasjonsutvalget	22/10	23.09.2010
Kommunestyret	/	13.10.2010

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-14, 1. ledd legges forslag til kommuneplan 2011 - 2023 for Ås kommune, datert 8.09.10, ut til høring og offentlig ettersyn. Frist for uttalelser settes til 2 måneder etter at høringsforslaget er vedtatt.

Rådmannen i Ås, 15.09.2010

*(sign)*

Per A. Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak 7/10, Kommuneplan 2011-2023 – Endelig planprogram

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Rådet for funksjonshemmede  
Eldrerådet  
Hovedutvalgene  
Administrasjonsutvalget  
Formannskap  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (sendt alle utvalg 13.09.2010)

1. Kommuneplan 2011 - 2023, høringsutkast 8.09.10
2. Kommuneplanens arealdel, datert 8.09.10
3. Temakart – byggegrense, datert 8.09.10

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

1. Planprogram vedtatt av kommunestyret 3.03.10
2. Oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene, Kommunestyrets vedtak 3.03.10

3. Oppsummering av konsekvensvurderinger, rådmannens foreløpige anbefaling, datert 25.08.10

**Utskrift av saken sendes til:**

Rådmannens ledergruppe

## **SAKSUTREDNING**

### **Fakta**

Alle kommuner skal ha en kommuneplan som samordner den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Planen skal ha en samfunnsdel som beskriver utfordringer og mål for utviklingen av kommunen og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den har et perspektiv på minimum 12 år og skal vurderes rullert en gang i valgperioden. Utformingen av kommuneplanen er basert på at de målene som er beskrevet i planen skal følges opp og detaljeres i handlingsprogrammet.

Vedlagte høringsutkast datert 8. september 2010 vedtas av kommunestyret før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Etter høringsfasen legges bearbejdet planforslag fram til endelig politisk behandling. Vedtatt plan avløser gjeldende kommuneplan (2007 – 2019).

### Planprosessen

I august 2009 vedtok formannskapet en prosjektplan og en milepælplan for arbeidet med kommuneplan (2011 – 2023). Prosjektplanen beskriver bakgrunn, mål, organisering, framdrift og budsjett. Prosjektplan og milepælplan har ligget til grunn for arbeidet med planprogrammet og utkast til kommuneplan (2011 – 2023).

I oktober 2009 vedtok kommunestyret forslag til planprogram. Planprogrammet beskriver formålet med planleggingen, sentrale tema og problemstillinger i planarbeidet, utredningsbehov og hvordan planleggingen skal gjennomføres. Forslag til planprogram lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 2.11.09 til 18.12.09. Det kom inn 53 innspill. I forbindelse med høringen ble det arrangert folkemøter i Ås sentrum og i Nordby. Etter høringen vedtok kommunestyret 3. mars 2010 det endelige planprogrammet og arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel tok til.

Kommuneplanen skal angi langsiktige politiske valg. Utkast til kommuneplan har derfor blitt til gjennom en aktiv politisk prosess. Det er arrangert 3 politiske dialogmøter med formannskapet og hovedutvalgene hvor sentrale temaer har vært diskutert. Det har vært politisk behandling av prosjektplan/milepælplan og planprogram. I tillegg ble det etablert en prosjektgruppe bestående av lederne av hovedutvalgene og varaordførere, samt ansatte i administrasjonen. Prosjektgruppa har hatt 7 møter og vært involvert i arbeidet med prosjektplan, planprogram og utkast til kommuneplan.

Et sentralt tema i arbeidet med kommuneplanen har vært å utforme en næringspolitikk. Som et viktig grunnlag i utformingen av denne politikken ble det

arrangert en næringskonferanse i september med stor deltakelse fra næringslivet i Ås.

Som en del av arbeidet med å utforme en frivillighetspolitikk ble det i september også arrangert et åpent dialogmøte med frivillige lag og foreninger med tema hvordan kommunen i samspill med frivillige aktører kan bidra til bedre helse og økt livskvalitet i alle grupper av befolkningen.

Før planprogrammet ble sendt på høring ble det arrangert møte med statlige regionale og fylkeskommunale myndigheter om sentrale utfordringer i arbeidet med kommuneplanen. For å ivareta felles regionale hensyn har kommunene i Follo samordnet rulleringen av sine kommuneplaner. Gjennom Follo-samarbeidet er det gitt regionale føringer for utbyggingsmønster, grønnstruktur og transport.

#### Kommuneplanens samfunnsdel

Planprogrammet, vedtatt av kommunestyret 3. mars 2010, har vært førende for utformingen av kommuneplanens samfunnsdel. For å bidra til en positiv utvikling av kommunen er det i samfunnsdelen fokusert på fire områder og det er:

- *Samfunn, folkehelse og miljø* som omfatter kommunen som samfunnsaktør og pådriver for utviklingen av lokalsamfunnet
- *Brukere* som omfatter kommunen som leverandør av velferdstjenester
- *Medarbeidere* som omfatter utviklingen av kommunens organisasjon og medarbeidere
- *Økonomi* som skal sikre økonomisk handlefrihet til å utvikle kommunen og sikre prioriterte tjenesteområder

Under disse fokusområdene er det satt opp 5 hovedmål. Under hvert hovedmål er det listet opp inntil 5 områder som kommunen må lykkes med for å nå hovedmålet. Hovedmålene og hva vi må lykkes med er utformet slik at de skal ha en direkte kobling til handlingsprogrammet. Oppbyggingen av kommuneplanen har som siktemål å styrke helheten i kommunens plan- og rapporteringssystem og forsterke de langsiktige føringene i kommunens planlegging.

I planprogrammet er det nevnt noen temaer som det er spesielt viktig å ha fokus på i arbeidet med kommuneplan 2011 – 2023. De fleste av disse temaene har fått egne kapitler i utkast til kommuneplan. Klima og energi ligger som eget tema under bærekraftig forvaltning av miljø og naturressurser og er integrert under de områder der dette er relevant. Prioriterte tiltak fra klima- og energiplanen er direkte fulgt opp gjennom arealplanleggingen og i kommuneplanens bestemmelser.

#### Kommuneplanens arealdel

Planprogrammet vedtatt av kommunestyret 3. mars 2010, konsekvensutredninger av arealinnspill og utredningen *Miljø- og samfunnsregnskap for fortetting ved stasjonsnære jorder* har vært førende for utformingen av kommuneplanens arealdel.

I planprogrammet er det gitt føringer på hvor framtidige bolig- og næringsarealer skal lokaliseres og hvilke utredninger som er nødvendig å gjennomføre i tilknytning til kommuneplanens arealdel. Følgende kriterier for lokalisering av boligområder og næringsområder er gitt i planprogrammet:

### Kriterier for lokalisering av boligområder

- I planarbeidet skal varige byggegrenser mellom boligområdene og landbruks-, natur og friluftsområder vurderes. Bl a skal det vurderes å fastsette langsiktige grenser for utbredelse av bebyggelse i Ås sentrum og på Solberg slik at de omkringliggende kvalitetene i størst mulig grad kan bevares.
- Redusert transportbehov er et grunnleggende kriterium for lokalisering av boliger. Sammenholdt med en vurdering av jordvern, kulturlandskap, naturverdier, biologisk mangfold etc blir dette bestemmende for mulighetene for vekst.
- Det skal legges til rette for en forventet befolkningsvekst på i gjennomsnitt 2 % pr år fram til 2023.
- For de nye boligområdene skal hovedtyngden, dvs. ca 75 %, kanaliseres til Ås sentralområdet. Denne utbyggingen skal skje ved først og vurdere potensialet for fortetting og transformasjon, før verdifulle jordbruksarealer eventuelt omdisponeres til utbygging. Resterende behov for nye lokaliteter skal legges til andre kollektivbetjente områder, fortrinnsvis Solberg på grunn av nærheten til Ski stasjon.
- Dersom man i slutten av planperioden ikke får dekket behovet for nye boliger, eller man får problemer med skolekapasitet eller annet, skal andre områder vurderes. Omdisponering av eksisterende område for fritidsbebyggelse på Askehaug til boligområde vil være det mest aktuelle, fordi dette området allerede er berørt av utbygging.

### Kriterier for lokalisering av næringsområder

- Bedrifter innen forretningsmessig tjenesteyting skal i hovedsak søkes lokalisert til Ås sentrum. Kunnskapsintensive bedrifter søkes lokalisert nær eller mellom Ås sentrum og Campus. Annen virksomhet skal i hovedsak lokaliseres i tilknytning til eksisterende næringsareal på Vinterbro og sørover til det nye Nygårdskrysset.
- Området vest for E6 og sør for Rv 152 skal ikke disponeres til næringsareal. Disse trafikkårene bør markere en varig byggegrense.  
  
Omdisponere arealer til næringsformål knyttet til gårdsbruk er ikke ønskelig. Innenfor rammen av LNF-formålet er det mulig å utvikle næring knyttet til landbruksdrifta.
- Plasskrevende varehandel bør lokaliseres til eksisterende sentre dersom det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet.

Føringene i planprogrammet tilsier at hovedtyngden av bolig- og næringsveksten skal lokaliseres til Ås sentralområde. Dette vil medføre utfordringer i forhold til bl a jordvernet. For å vurdere ulike arealbruksstrategier knyttet til Ås sentralområdet er det i hht planprogrammet gjennomført et miljø- og samfunnsregnskap knyttet til 3 utviklingsalternativer:

- Utviklingsalternativ A: Sentralisering, høy tetthet og nedbygging av dyrka mark
- Utviklingsalternativ D: Utbygging langs aksene, lav tetthet og bevaring av dyrka mark
- Utviklingsalternativ B: Utbygging langs aksene, høy tetthet og bevaring av dyrka mark

I utredningsarbeidet ble det konkludert med følgende anbefaling om arealbruksstrategi knyttet til Ås sentrum:

#### Anbefalingene i utredningen

- Alternativ A legges til grunn som langsiktig arealstrategi for utvikling av Ås tettsted. Det innebærer at de sentrale jordene både på østsiden av stasjonen og sydvest for UMB og dagens sentrum må ses på som utviklingsarealer i et langsiktig perspektiv.
- Dersom det legges til grunn en fremtidig befolkning på rundt 14 000 innbyggere og en tetthet ned mot 400 m<sup>2</sup> pr innbygger for Ås tettstedet som helhet vil det innebære at 400 dekar dyrket mark bygges ned. Med en noe lavere tetthet, eller ved å legge til grunn en ytterligere vekst vil det være behov utvikling på store deler av de jordene som omkranser dagens bebyggelse og innen gang- og sykkelavstand til sentrum og togstasjon.
- Det bør skisseres en langsiktig utbyggingsgrense som tar høyde for ytterligere vekst, opp mot 20 000 innbyggere mot 2050. Samtidig bør det utvikles strategier for etappevis utvikling av tettstedet, som konkretiseres for eksempel krav om fortettningsnivå innenfor eksisterende byggesone før nye arealer tas i bruk.

#### Arealer til boligformål

Kommuneplanen legger grunnlag for en ønsket befolkningsvekst på 2 % i gjennomsnitt per år frem til 2023. Gjeldende kommuneplan har en boligreserve på totalt ca 1500 boliger. I perioden 2011-2023 vil det derfor være behov for nytt areal som kan romme ca. 650 boliger fordelt på ca 490 boliger til Ås sentrum og ca 160 boliger til Solberg. Tabellen under viser forslag til nye boligområder i kommuneplanens arealdel.

FRAMTIDIGE BOLIGOMRÅDER	
	Solberg
B1	- Israndveien
B2	- Skovlyveien/Solbergveien
BN1	- Solbergkrysset
B3	- Tamburbakken
B4	- Solberg/Søndre Tverrvei
BN2	Åsmåsan
B5	Kajaveien/Skogveien
B6	Fortetting - Pentagon
B7	Landåskollen/Søråsveien
B8	Rustadporten
	Fortetting - Ås skolekrets
	Fortetting - Rustad skolekrets

#### Arealer til næringsformål

Deler av Søråsjordet omdisponeres fra offentlig formål til næringsformål for å dekke UMBs behov for konferansefasiliteter inkludert overnattingsmuligheter/hotell. Ved Solbergkrysset omdisponeres et areal til kombinert bolig- og næringsformål. Åsmåsan omdisponeres til kombinert bolig- og næringsformål. Næring bør primært lokaliseres nærmest planlagt ny FV 152 og jernbanen.

På grunnlag av behov for næringsarealer i kommunen og området nærhet til E6 og E18 legges det til rette for nytt næringsområde sør for dagens næringsbebyggelse på Vinterbro. Tabellen under viser forslag til nye næringsområder i kommuneplanens arealdel.

<b>FRAMTIDIGE NÆRINGSOMRÅDER</b>	
BN1	Solbergkrysset
BN2	Åsmåsan
N1	Vinterbro sør
N2	Søråsjordet

#### *Arealer til offentlige formål*

Ved Tamburbakken/Granheimtunet omdisponeres areal for utvidelse av omsorgsboligene/sykehjem. For å dekke behovet til en voksende studentmasse er det behov for å utvide GG-hallen. Tabellen under viser forslag til nye områder disponert til offentlig formål i kommuneplanens arealdel.

<b>FRAMTIDIGE OMRÅDER OFFENTLIG FORMÅL</b>	
O1	Granheimtunet
O2	GG-hallen

I forbindelse med flytting av Senter for husdyrforsøk til Einarstujordet vil det være nødvendig å omdisponere areal fra LNF til offentlig formål. Det er imidlertid ikke avgjort nøyaktig hvor anlegget på Einarstujordet skal plasseres og hvor stort areal som skal bebygges. Det omdisponeres derfor ikke areal til offentlig formål på Einarstujordet i denne planen. Det området som skal utredes nærmere for å finne en optimal plassering gjennom reguleringsplanarbeidet, vises med en informasjonslinje på kommuneplankartet. Den endelige utbyggingen vil skje innenfor denne linjen

#### *Arealer til landbruk, natur og friluftsliv*

I ny plan og bygningslov defineres landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) med to underformål. Underformål a er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Underformål b er areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Mesteparten av kommunens areal er LNF underformål a da dette gjelder områder uten bebyggelse og områder med gårdsdrift. Her tillates kun oppføring av bygninger eller andre tiltak som er nødvendige for drift av jordbruk eller skogbruk, i tillegg til aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet. Uregulerte områder med spredte bolighus (ikke tilknyttet gårdsdrift) disponeres som LNF underformål b. Her tillates også tiltak ut over det som gjelder for underformål a, slik som disse tiltakene er presisert i kommuneplanens bestemmelser.

Et mindre areal på Kjerringjordet omdisponeres fra offentlig formål til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF).

#### *Hensynssoner*

I ny plan- og bygningslov er det lagt inn et nytt begrep kalt hensynssoner. Hensynssonene ligger over et arealformål og disse sonene skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Sonene med bestemmelser og



retningslinjer vil gi en forutsigbarhet i forhold til hvilke tiltak man kan forvente å få tillatelse til innenfor sonen.

Følgende soner er lagt inn i kommuneplanens arealdel og gitt bestemmelser og retningslinjer:

1. Soner med krav om felles planlegging for flere eiendommer
2. Støysoner
3. Soner for båndlegging etter annet lovverk (Naturmangfoldloven, Kulturminneloven)
4. Soner med særlige angitte hensyn (bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø)

I kommuneplan (2011-2023) er det innført én sone med krav om felles planlegging som innbefatter de nye områdene til boligformål på Solberg mellom Fv 154 og Søndre Tverrvei. Støysonen rundt Ålerudmyra skytebane er videreført som en hensynssone. I henhold til nye plan- og bygningslov er også de vernede områdene definert som hensynssoner og det er to nye områder i denne kategorien (Flatskjær og Tuskjær fuglefredningsområde). De tidligere skraverte områdene med særlig verdi for natur og kultur er omgjort til hensynssoner. Grensene er endret og ett nytt område er lagt til (Kroer kirke). De statlig sikrede friområdene ligger innenfor disse hensynssonene.

#### *Byggegrenser*

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-9 pkt. 5 kan det settes en juridisk bindende byggegrense som angir fremtidig utvikling av bebyggelse. Formålet med en slik grense er å angi langsiktige utviklingsretninger for bebyggelsen, samt at den kan markere en grense for områder man vil beskytte mot nedbygging. I forslag til kommuneplanens arealdel er det foreslått en slik byggegrense rundt Ås tettsted, og en grense rundt Solberg og næringsområdet på Vinterbro.

#### *Ny trasé for E18*

Statens vegvesen har i samråd med berørte kommuner og fagmyndigheter satt i gang et planarbeid for å avklare trasé og kryssplasseringer for framtidig E18 med tilhørende lokalvegssystem fra Akershus grense til Vinterbro. Arbeidet gjennomføres som en kommunedelplan. Samferdselsdepartementet har vedtatt at tre korridoralternativer skal vurderes i den videre planleggingen. Disse tre alternativene er inntegnet på kommuneplankartet med en rød linje.

#### **Vurdering og konklusjon**

Høringsutkastet viderefører hovedtrekkene i gjeldende kommuneplan. Rådmannens vurdering er at utkastet danner et godt utgangspunkt for høring og debatt om den framtidige utvikling i Ås.

Arbeidet med kommuneplanforslaget er utfordrende. Planlegging i et langsiktig perspektiv vil alltid være basert på forutsetninger som er usikre, både når det gjelder økonomi og befolkningsutvikling. Vedtatte planprogram har vært et viktig grunnlag for utformingen av utkast til kommuneplan. Både i samfunnsdelen og arealdelen er det tatt utgangspunkt i føringene gitt i planprogrammet. En rekke problemstillinger rundt arealinnspill og juridiske forhold er avklart med regionale og statlige myndigheter. Dette er en viktig del av arbeidet for å unngå innsigelse til planen.

Kommuneplanen skal i henhold til intensjonen være kommunestyrets viktigste styringsverktøy. Kvalitativt gode kommuneplaner må forvaltes riktig dersom de skal gi den interesseavklaring og forutsigbarhet som plan- og bygningsloven forutsetter. Rådmannen vil peke på at det er oppfølging av planen gjennom vedtak i enkeltsakene som avgjør utviklingen i kommunen. Det er derfor lagt betydelig vekt på at planen skal springe ut av lokale behov, ressurser og interesser.

I hht milepælplan vedtatt av formannskapet i august 2009 er den videre framdriften i arbeidet med kommuneplanen følgende:

22.09. 10	Høringsutkastet behandles i hovedutvalg og formannskap
13.10. 10	Høringsutkastet behandles i kommunestyret
20.10.10 – 20.12.10	Høring og offentlig ettersyn
20.12.10 – 10.03.10	Høringsutkastet bearbeides
23.03.11	Forslag til kommuneplan behandles i hovedutvalg og formannskap
06.04.11	Forslag til kommuneplan behandles i kommunestyret

Rådmannen understreker at høringsfasen kan bringe opp momenter som krever utredninger som kan forsinke denne fremdriften. Den skisserte fremdriften forutsetter at det ikke fremmes innsigelser fra instanser som har slik myndighet eller momenter som krever nye utredninger. Rådmannen anbefaler at forslag til kommuneplan 2011 - 2023 for Ås kommune, datert 8.09.10, legges ut til høring og offentlig ettersyn.

**HTM-sak 69/10****SAMLOKALISERING AV NVH OG VI MED UMB PÅ ÅS  
- ENDELIG PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN**

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 143	Saksnr.: 10/270
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	10/10	03.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	32/10	18.02.2010
Kommunestyret	8/10	03.03.2010
Formannskapet	50/10	22.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	69/10	23.09.2010
Kommunestyret	/	13.10.2010

**Rådmannens innstilling:**

Planprogram, datert 1.09.10, legges til grunn for det videre arbeidet med forslag til reguleringsplan for samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås.

Rådmannen i Ås, 15.09.2010

(sign.)

Per A. Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak 8/10, Samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås - Forslag til planprogram for reguleringsplan

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (sendes alle utvalg 15.09.2010)

1. Samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås – Endelig planprogram datert 1.09.10.
2. Sammendrag av høringsuttalelsene

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

1. Høringsuttalelsene
2. Samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås – Forslag til planprogram datert 14. januar 2010.
3. R-105, Reguleringsplan for NLHs sentralområde

**Utskrift av saken sendes til:**

Plan- og utviklingssjef

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Stortinget har sluttet seg til regjeringens forslag om at Norges Veterinærhøgskole (NVH) lokaliseres på Ås og samorganiseres med Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB). En forutsetning for dette er at NVHs nærmeste samarbeidspartner, Veterinærinstituttet (VI), også flyttes.

Kunnskapsdepartementet har gitt Statsbygg ansvaret for å gjennomføre planprosessen knyttet til lokalisering og detaljplanlegging. Forslag til planprogram, som er utarbeidet av Statsbygg i nært samarbeid med Ås kommune, tar utgangspunkt i en lokalisering av NVH og VI inne på Campus. Planprogrammet, som utgjør første fase i arbeidet med reguleringsplanen, beskriver mål med reguleringsplanen, hva som skal planlegges, hvilke utredninger som skal gjennomføres og hvordan planleggingen skal skje.

Kommunestyret behandlet forslag til planprogram på møte 3.03.10 og fattet der følgende vedtak:

1. *Forslag til planprogram datert 14. januar 2010 for reguleringsplan for samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås vedtas som oppstartgrunnlag for planarbeidet. Forslag til planprogram og oppstart av reguleringsplanarbeidet kunngjøres.*
2. *Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.03.10 til 30.04.10.*
3. *Formannskapet forutsetter at Hovedutvalg for teknikk og miljø gjennom det detaljerte arbeidet med reguleringsplanen påser at det tas nødvendige hensyn vedrørende fasader, estetikk, miljøhensyn og lignende.*
4. *Utvalget forutsetter at forholdet til trafikk, kollektivløsninger m.v. som påvirkes av utbyggingen også utover planområdet, skal utredes.*

Forslag til planprogram lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 12.03.10 til 3.05.10. Det kom inn 11 innspill. Vedlegg 2 viser et sammendrag av høringsuttalelsene og Statsbyggs vurdering av disse. Som det framgår av oppsummeringen er det få uttalelser som krever endring av forslag til planprogram. Planprogrammet er endret på følgende punkt:

- Kapittel 5.1: Plansamarbeidet om areal og transport i Oslo og Akershus er omtalt
- Kapittel 6.1: For å sikre en helhetlig planlegging av Campus Ås støtter Statsbygg UMBs og Studentdemokratiets innspill om å utvide planområdet slik at det også omfatter området øst for Kirkeveien/Kongeveien. Hele campus nord for Drøbakveien inngår da i planområdet. Utvidelsen av planområdet ivaretas ved en begrenset varsling av planoppstart som sendes til berørte naboer mv. Utvidelsen av planområdet framgår av kartskisse i kapittel 6.1.
- Kapittel 7.8, Naturmiljø: Eventuelle konsekvenser av utbyggingen for naturtypeforekomst og rødlistearter er tatt inn som et utredningstema i planprogrammet.
- Kapittel 7.8, dyrka mark: I samråd med Ås kommune, og som en oppfølging av fylkesmannens innspill, har Statsbygg funnet det riktig at LNF-området på

vestsiden av låven fortsatt opprettholdes som LNF-område og ikke omdisponeres til offentlig formål.

Under beskrives kort forslag til endelig planprogram.

#### Mål for arbeidet

Hensikten med planarbeidet er å videreføre dagens campus' egenart, samt fastsette rammene for etableringen av et samorganisert UMB og NVH i et undervisnings- og forskningscampus av aller høyeste kvalitet, et av de fremste i Europa innenfor Life Sciences. Området skal samtidig legge til rette for etablering av VI slik at deres samfunnsoppdrag kan ivaretas. Etableringen av NVH og VI vil i stor grad påvirke Ås som lokalsamfunn. Planarbeidet med konsekvensutredning skal derfor også ivareta dette perspektivet slik at etableringen blir vellykket også for lokalsamfunnet.

#### Planer i området som berøres

Totalt arealtall for ny bygningsmasse som følge av flyttingen av NVH og VI er ikke endelig fastsatt. Det er foreløpig utarbeidet et romprogram som er på i overkant av 70.000 m<sup>2</sup> bruttoareal. Planområdet har et areal på ca 600 daa med et primær-område for utbygging på ca. 100 daa.

Campus Ås utvikles innenfor et areal som allerede er avsatt som byggeområde i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Imidlertid forutsetter lokaliseringen av NVH/VI at Senter for husdyrforsøk (SHF) må flyttes. Planarbeidet knyttet til flytting av SHF til Einarstujordet omtales i eget planprogram.

Gjeldende reguleringsplan for NLHs sentralområde er ikke i tråd med de nye planene for Campus Ås og legger ikke til rette for den forestående flyttingen av NVH og VI til Ås. Det er derfor nødvendig med en endring av gjeldende regulering for deler av campusområdet.

#### Tema i konsekvensutredningen

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning (KU) også i tilknytning til reguleringsplaner som muliggjør større tiltak. Hensikten med KU er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak av reguleringsplan. I endelig planprogram beskrives følgende utredningstemaer:

- Forholdet til overordnede planer og mål
- Landskap
- Stedsutvikling
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Friluftsliv
- Trafikkforhold
- Andre miljøforhold
  - Naturmiljø
  - Dyret mark
  - Uteområder for dyr
  - Deponering av overskuddsmasser
  - Klima og energi

- Miljøoppfølgingsprogram
- Sosiale og økonomiske virkninger
  - Næringsliv, sysselsetting og offentlig tjenestetilbud
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

### Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn. I tillegg vil det være aktuelt å avholde ett dialogmøte med politikerne og ett folkemøte når reguleringsplanen er på høring.

### Framdrift

Vedtatt planprogram vil ligge til grunn for arbeidet med konsekvensutredningen og reguleringsplanen. I arbeidet er det foreløpig lagt opp til følgende framdrift:

Dato	Sak/Aktivitet
22.09.10	Formannskapet behandler endelig forslag til planprogram
23.09.10	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler endelig planprogrammet
13.10.10	Kommunestyret behandler endelig planprogrammet
	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler første gang utkast til reguleringsplan med konsekvensutredning
	Offentlig ettersyn av reguleringsplan med konsekvensutredning
	Hovedutvalg for teknikk og miljø behandler endelig reguleringsplan med konsekvensutredning
	Kommunestyret behandler endelig reguleringsplan med konsekvensutredning

### **Vurdering av saken**

Statsbygg har hatt ansvaret for utarbeidelsen av endelig planprogram for reguleringsplan for samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås. Dette arbeidet har skjedd i nær kontakt med Ås kommunen. De innspillene kommunen har fremmet er i sin helhet innarbeidet i endelig planprogram.

I forbindelse med høringen av planprogrammet kom det inn 11 innspill. Statsbygg har oppsummert innspillene og kommet med sine merknader. Dette har skjedd i nær dialog med kommunen. Som det framgår av oppsummeringen er det få innspill som krever endring av forslag til planprogram. De endringene som er foretatt er i tråd med rådmannens vurdering av innspillene.

I tråd med UMB og Studentdemokratiets innspill foreslås planområdet utvidet til også å omfatte område øst for Kirkeveien/Kongeveien. Dette mener rådmannen er positivt fordi reguleringsarbeidet i større grad da kan ta et helhetlig grep som omfatter hele universitetsområdet. Denne utvidelsen av planområdet krever en begrenset varsling til berørte parter. Varslingen vil skje mellom formannskapet og kommunestyrets behandling av planprogrammet. Forutsatt at varslingen ikke avdekker forhold som hindrer utvidelse av planområde behandles planprogrammet med forslag til utvidelse i kommunestyret 13. oktober.

Etableringen av NVH og VI vil i stor grad påvirke Ås som lokalsamfunn. Det er derfor viktig at planarbeidet har fokus på Ås som lokalsamfunn, både i arbeidet med

konsekvensutredningene og reguleringsplanen. Dette mener rådmannen er ivaretatt i endelig planprogram.

Det er viktig at både politikere og innbyggere får muligheten til påvirke dette planarbeidet som i stor grad vil berøre Ås som lokalsamfunn. Rådmannen mener derfor det er positivt at det i planprogrammet legges opp til dialogmøte med politikerne og folkemøte også når reguleringsplan med konsekvensutredning er på høring.

**Konklusjon:**

Rådmannen mener at endelig planprogram med mål, utredningsbehov og planprosess, er et godt utgangspunkt for arbeidet med konsekvensutredning og reguleringsplan. Rådmannen anbefaler at planprogrammet vedtas og legges til grunn for det videre arbeidet.

**HTM-sak 70/10****FLYTTING AV SENTER FOR HUSDYRFORSØK - ENDELIG PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLAN**

Saksbehandler: Cornelia Solheim	Arkivnr: L12	Saksnr.: 10/575
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	17/10	03.03.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/10	18.03.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	47/10	29.04.2010
Formannskapet	51/10	22.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	70/10	23.09.2010
Kommunestyret	/	13.10.2010

**Rådmannens innstilling:**

Planprogram for nytt senter for husdyrforsøk datert 01.09.10, legges til grunn for det videre arbeidet med forslag til reguleringsplan.

Rådmannen i Ås, 15.09.2010

(sign.)

Per A. Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

HTM sak nr 10/575-9, 29.04.2010

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet

HTM

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (sendes alle utvalg 15.09.2010)

1. Nytt senter for husdyrforsøk – planprogram, 01.09.2010
2. Oppsummering av høringsuttalelsene, 23.08.10

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

1. Høringsbrev og høringsuttalelser
2. Nytt senter for husdyrforsøk – Forslag til planprogram, april 2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Plan- og utviklingssjef



## SAKSUTREDNING

### Fakta i saken

Som følge av flyttingen av NVH og VI til Ås må Senter for husdyrforsøk (SHF) relokaliseres. Flere alternativ er utredet og det er konkludert med at plassering på Einarstujordet er mest hensiktsmessig. Avstand mellom friske og syke dyr har vært en viktig premiss for vurdering av lokaliseringssted.

UMB har gitt Statsbygg ansvaret for å gjennomføre planprosessen med regulering og første fase i dette arbeidet er utarbeidelse av planprogram. Forslag til planprogram for reguleringsplanen er utarbeidet i samarbeid med kommunen. Planprogrammet beskriver mål med reguleringsplanen, hva som skal planlegges, hvilke utredninger som skal gjennomføres og hvordan planleggingen skal skje.

HTM behandlet forslag til planprogram på møte 29.04.10 og fattet der følgende vedtak:

*Reguleringsplanarbeidet kunngjøres og planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra 1. juni til 6. august 2010.*

### Høringsinnspill

Forslag til planprogram lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 01.06.10 til 06.08.10. Det kom inn 10 høringssvar. Disse er oppsummert med Statsbyggs kommentar i vedlegg 2. Som det fremgår av oppsummeringen er det få uttalelser som krever endring av forslag til planprogram. Planprogrammet er revidert etter offentlig ettersyn med følgende:

- Kap. 1.1 – Tilføyd ”Varslet planområdet er i Kommuneplan for Ås kommune 2011-2023 angitt med en informasjonslinje. Endelig område som reguleres forutsettes å bli vesentlig mindre og vil inngå ved neste rullering av kommuneplanen som område disponert til offentlig formål.”
- Kap. 7.6 – evt. flytting av Syverudveien mot vest nord i planområdet.
- Kap. 7.7 – konsekvenser for kultur- og naturlandskap og naturverdier i området.

### Konsekvensutredning

Planområdet er langt større (ca 200 daa) enn det som faktisk kreves for selve utbyggingen (ca 50 daa). Årsaken til dette er at man skal sikre en mest mulig hensiktsmessig plassering, basert på omfattende konsekvensutredning som igangsettes når planprogrammet er vedtatt. Det er særlig pekt på at plasseringen må medføre nedbygging av minst mulig dyrka mark, samt at det må tas særskilt hensyn til det verdifulle kulturlandskapet. Tema for konsekvensutredningen er:

- Forholdet til overordnede planer og mål
- Stedsutvikling og landskap
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Trafikkforhold
- Andre miljøforhold
  - Grønnstruktur og naturmiljø
  - Dyrket mark
  - Uteområder for dyr

- Deponering av overskuddsmasser
- Klima og energi
- Miljøoppfølgingsprogram
- Sosiale og økonomiske virkninger
  - Næringsliv, sysselsetting og offentlig tjenestetilbud
  - Konsekvenser for barn og unge
  - Tilrettelegging for universell utforming
  - Økonomi og gjennomføring
  - Fellesfunksjoner
- Risiko og sårbarhet

### Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Forslagsstiller ønsker en åpen diskusjon gjennom hele prosessen og behov for informasjon og offentlige møter vil derfor bli vurdert fortløpende under arbeidet.

### Videre framdrift

Etter vedtak av planprogrammet i kommunestyret 13.10.10, igangsettes konsekvensutredningen og utarbeidelse av reguleringsplan. Planprosessen videre vil være:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) behandler første utkast til reguleringsplan med konsekvensutredning.
2. Reguleringsplan med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn.
3. HTM behandler endelig reguleringsplan.
4. Kommunestyret behandler endelig reguleringsplan.

### **Vurdering av saken**

Statsbygg har hatt ansvaret for utarbeidelsen av endelig planprogram for reguleringsplan for nytt senter for husdyrforsøk. Utarbeidelsen er gjort i nær dialog med kommunen og kommunens innspill er tatt til følge. Innspillene til høringsutkast er oppsummert av Statsbygg og gjennomgått av kommunen. De endringene som er foretatt er i tråd med rådmannens vurdering.

### **Konklusjon med begrunnelse**

Det er svært viktig at konsekvensutredningen som legges til grunn for reguleringsplanen blir gjort på en god og grundig måte. Planprogrammet gir klare føringer for dette og temaene er dekkende. Videre legger planprogrammet opp til fortsatt tett dialog med kommunen og allmennheten. Rådmannens anbefaler at planprogrammet vedtas og legges til grunn for det videre arbeidet.

**HTM-sak 71/10**  
**2. TERTIALRAPPORT 2010**

Saksbehandler: Ellen Grepperud Arkivnr: 145 &14 Saksnr.: 10/2848

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for helse og sosial	13/10	22.09.2010
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	20/10	22.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/10	23.09.2010
Administrasjonsutvalget	23/10	23.09.2010
Formannskapet	53/10	22.09.2010
Kommunestyret	/	13.10.2010

**Rådmannens innstilling:**

2. tertialrapport 2010 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 15.09.2010

*(sign.)*

Per A Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene

Administrasjonsutvalget

Formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (Sendes alle utvalg 15.09.2010)

2. tertialrapport 2010

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

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Rådmannens ledergruppe

## SAKSUTREDNING

### Fakta i saken

2. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan samt politiske vedtak. Den beskriver status etter de første 8 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2010 – 2013, men er noe forenklet sammenliknet med 1. tertialrapport. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

- Økonomi
- Tjenesteområdene
- Oppfølging av vedtak
- Planoversikt

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

### Økonomi

Styrket økonomioppfølging i tråd med vedtak fattet tidligere i år oppleves å gi resultater. Vare- og tjenesteposter forventes totalt sett å gå i balanse med den nedgangen i forbruk som har vært siden juni. Lønn ser totalt sett ut til å være i balanse, men situasjonen i helse- og sosial er stram. Flere poster viser merforbruk, men mye av dette håndteres innen etatenes egne rammer. Disse forholdene medfører stramme budsjetter for enhetene i høst. Samtidig er det knyttet usikkerhet til om budsjettert avkastning av SFE-midler vil nås. Det vises for øvrig til sak om budsjettregulering 2.tertial.

### Kommuneplan 2011 – 2023

Framdriften i arbeidet er ihht milepælplan vedtatt i formannskapet 26.08.09, som innebærer en endelig behandling av kommuneplanen i april 2011. Det ble arrangert dialogmøte med formannskapet og hovedutvalgene 25.08.10 hvor administrasjonen la fram et foreløpig utkast til kommuneplanens arealdel. Forslaget er utarbeidet på grunnlag av:

- Føringsene i planprogrammet vedtatt av kommunestyret 3.03.10
- Konsekvensutredninger av de arealinnspill som ble vedtatt utredet
- Utredningen "Miljø og samfunnsregnskap for fortetting av stasjonsnære jorder"

På grunnlag av innspillene fra dialogmøtet bearbeider administrasjonen forslaget med sikte på behandling av høringsutkastet til kommuneplanen 22.09.10 i formannskapet og 13.10.10 i kommunestyret.

### Åpning av nye Nordby helsestasjon

Etter 2 år i midlertidige lokaler kunne kommunen endelig åpne nye Nordby helsestasjon 09.09.2010. Offisiell åpning var 03.09.2010.

### Solberg tunet barnehage

Utbyggingen av Solberg tunet barnehage går som planlagt, og den skal stå ferdig 01.12.10. Opptaket av barn og tilsettingen av personale er stort sett ferdig. Det har vært enkelt å få tak i kvalifisert personale til denne barnehagen.

### **Kulturhuset**

Arbeidet på taket, tekniske rom med aggregat, ble avsluttet i august. Arbeidet i huset for øvrig er satt i gang. Det skal bygges produksjonskjøkken. I henhold til godkjente framdriftsplaner skal arbeidet være ferdig 1.02.11. Det arbeides for tiden med driftskonsept for hele huset

### **Ås sentrum**

- Brannstasjonstomta er ferdig regulert. Tomta er solgt og bygge er revet. Tiltakshaver arbeider med detaljplaner. Det er foreløpig ikke søkt om rammetillatelse.
- Ny regulering av sentrum nord er vedtatt. Rammetillatelse for utbygging av del av området godkjent. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse.
- Det arbeides for tiden med å omregulere lagerhalltomta med sikte på øke utnyttelsesgraden.

### **Ny brannstasjon på Haug**

Reguleringsplan for brannstasjonen på Haug ble vedtatt i juni i år. Tidligere er det imidlertid gitt dispensasjon fra kommuneplanen slik at arbeidet med planlegging og oppføring av bygningen kunne starte opp. Bygningen er tatt i bruk, først for utrykningsavdelingen og nå også for forebyggende avdeling og administrasjonene.

### **Fjellveien**

Det er vedtatt å bygge boliger for vanskeligstilte på kommunens tomt i Fjellveien. Det er utarbeidet en disposisjonsplan for hvordan tomten best kan utnyttes for å gi plass for den ønskede boligmasse. Kommunestyret har vedtatt å bygge ut første byggetrinn, 6 boliger og personalbase. Under planleggingen ble det avholdt ett møte der naboer og brukere av stadion var invitert. Anbudspapirer er utarbeidet og er klar for utlysning. Videre er det utarbeidet prosjektplan for videre framdrift av prosjektet.

### **Medarbeidere**

For øvrig informerer rådmannen om følgende status ifht. lederstillinger:

Ny leder for eiendomsavdelingen er tilsatt og tiltrer 1. oktober.

Ny økonomisjef er tilsatt og tiltrer 22.september.

Organisasjons- og personalsjefen er i permisjon, men kommer tilbake i 50% 11. oktober.

Kommuneingeniøren gikk av med pensjon i juni, og stillingen er ikke besatt.

Rådmannen arbeider med en vurdering av organiseringen, jfr. Orienteringssak i administrasjonsutvalget.

Vi har vært igjennom, og er fremdeles i, en situasjon hvor administrasjonens kapasitet utfordres sterkt. Med de nytilsetninger som er foretatt er det imidlertid grunn til å forvente at situasjonen bedres.

**HTM-sak 72/10**  
**BREKKEVEIEN GANG- OG SYKKELVEG - KOSTNADSOVERSLAG**

Saksbehandler: Heidrun Kårstein

Arkivnr: Q21

Saksnr.: 10/2866

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

72/10

23.09.2010

**Rådmannens innstilling:**

**Alternativ 1**

1. Det bygges gang- og sykkelvei fra Moer sykehjem til sentrum
2. Investeringsbudsjettet for vei styrkes med kr. 1 600 000,-
3. Det tas opp et lån på kr. 1 600 000,- for å finansiere veien.

**Alternativ 2**

Bygging av gang- og sykkelvei vurderes i behandlingen av handlingsprogram og økonomiplan for 2011-2014.

Rådmannen i Ås, 15.09.2010

Per A. Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM

Formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Reguleringsplan for Brekkeveien i det aktuelle området. (Separat trykk).

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

Reguleringsplan for Brekkeveien i det aktuelle området.

**Utskrift av saken sendes til:**

Økonomisjefen

Teknisk sjef

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

I forbindelse med opparbeidelsen av nytt boligfelt på søndre Moer skal det etableres ny rundkjøring i Brekkeveien. Det vil bli bygd gang- og sykkelvei rundt rundkjøringen og noen meter i retning sentrum. For å oppnå sammenhengende gang- og sykkelvei til sentrum gjenstår ca 180 m. Gang- og sykkelveien er regulert på det meste av strekningen. Langs den siste eiendommen må det opparbeides fortau.

Gang- og sykkelveien er regulert på vestsiden av veien fram til gnr 54 bnr 326/328. Lengden er ca 145m. Bredden av asfaltert gangareal er regulert til 2,5m, i tillegg kommer veiskulder og grøft mot kjørebanelen. Totalt regulert bredde fra eiendomsgrense til veiskulder er 5,2m.

Fortauet forbi gnr 54 bnr 326/328 vil møte fortauet ved E-verkshagen. Lengden er 35m. Fortauet har regulert bredde på 2,5m.

Veilys etableres med 5-6 lampepunkter.

Det antas at både gang- og sykkelvei og fortau kan bygges som regulert tiltross for at arealet er for smalt flere steder. Langs strekningen er veibredden større enn regulert bredde som er 6m. Overskytende bredde kan da benyttes. Det må lages en overgang fra gang- og sykkelvei til fortauet. Ved fortauet ved gnr 54 bnr 326/328 kan noe av også dagens veiareal benyttes.

Terrenget er til dels skrånende mot boligeiendommene. Det kan bli behov for støttemurer.

Gangveg/fortau	kr 400 000,- eks.mva
Prosjektering, fotgjengerfelt, o.a.	kr 150 000,- eks.mva
Støttemur/blokkmur	kr 300 000,- eks.mva
Veilys:	kr 150 000,- eks.mva
<u>Uforutsette utgifter</u>	<u>kr 300 000,- eks.mva</u>
Sum anleggskostnader	kr1 300 000,- eks.mva

<u>Mva</u>	<u>kr 300 000,-</u>
<u>Sum anleggskostnader inkl. mva</u>	<u>kr1 600 000,-</u>

Kostnader for eventuelt grunnverv er ikke medtatt.

Det er inkludert gangveg med bredde 3.0m samt 1.5m trafikkdeler mot Brekkeveien samt fortau på 2,5 m med betong kantstein.

Det er inkludert 100m støttemur for å sikre skråning mot eksisterende eiendommer.

Anlegget er ikke detaljprosjektert.

**Vurdering av saken:**

Antall fotgjengere langs Brekkeveien mellom Ås sentrum og Moer har økt etter at Moer sykehjem ble satt i drift. Vi antar at dette i stor grad skyldes ansatte som

kommer med tog og går raskeste veien til sykehjemmet. Når nåtrafikken, både gående, syklende og bilende fra det nye boligfeltet blir ledet ut i Brekkeveien, vil sannsynligvis mengden fotgjengere på strekningen øke ytterligere. Disse må gå langs Brekkeveien da det er umulig å lede dem inn til roligere gater i boligfeltet innenfor. Resultatet er sterkt redusert trafiksikkerhet. Regulert gang- og sykkelvei bør derfor bygges snarest.

Utbygger av sønder Moer bygger rundkjøringen med gang- og sykkelvei ut av rundkjøringen. Det har vært forsøkt å få utbygger til også å bygge resten av gangveisystemet, men det har vist seg umulig da det ikke er rekkefølgebestemmelser som hjemler en slik utgift.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Det finnes ikke dekning i årets budsjett for denne utbyggingen. Det er krevende å finne dekning for en slik utgift midt i budsjettåret, og normalt burde dette søkes dekket i kommende års budsjett. Når saken likevel tas opp er det fordi utbygger er i ferd med å bygge omkringliggende veisystemer. Det er naturlig å anta at det vil bli en del billigere å la samme utbygger stå for hele utbyggingen og koordinere framdriften. Vi vil i alle tilfelle kunne spare riggutgifter. Av trafiksikkerhetsmessige årsaker bør derfor veien bygges snarest ved at utbygger av boligfeltet gir et pristilbud på gang- og sykkelveien basert på enhetspriser i anbudet for øvrig.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Som nevnt er det krevende å finne dekning for en utgift på 1,6 mill kroner så sent i budsjettåret. Rådmannen mener at ut fra et rent trafiksikkerhetssynspunkt burde veien vært bygd. Det er imidlertid mange gode tiltak det må prioriteres mellom og dette burde vært gjort i en helhetsvurdering når budsjettet behandles. Rådmannen har derfor valg å legge fram to innstillinger, en som tar vare på trafiksikkerheten og en ut fra budsjettvurderinger.



**HTM-sak 73/10****R-259 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SAGAVEIEN 14**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-259	Saksnr.: 09/2071
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	73/10	23.09.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 23.09.2010:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Sagaveien 14, som vist på kart datert 06.09.2010, med reguleringsbestemmelser datert 06.09.2010.

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

Ås, 15.09.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	27.07.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø:	23.09.2010
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	
Kommunestyret	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:500 (forminsket), datert 06.09.2010
4. Reguleringsbestemmelser, datert 06.09.2010
5. Beskrivelse av planforslaget, datert 06.09.2010

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Multiconsult AS v/ Ane Tingstad Grav  
Saga Eiendom AS  
Adressater i følge liste

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Multiconsult AS har på vegne av Saga Eiendom AS utarbeidet forslag til endret reguleringsplan med bestemmelser for Sagaveien 14. Eiendommen, som er på 1607 m<sup>2</sup>, er i reguleringsplan for Søråsteigen (R-18) regulert til næringsformål, forretning og kontor. Reguleringsplanens bestemmelser er erstattet av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, som for øvrig viser eiendommen disponert til boligformål. Det har tidligere vært trykkeri på eiendommen. Trykkerivirksomheten er avviklet, og i dag brukes noe av bygningsmassen til kaldt lager. Det er gitt midlertidig dispensasjon for noe av bebyggelsen til boligformål. Dispensasjonen gjelder fram til 01.01.2012.



- ortofoto, som viser planområdet, midt i utsnittet, med omgivelser -

Saga Eiendom AS ønsker å omregulere eiendommen til boligformål. Det er planlagt 8 til 10 leiligheter, fordelt på 2 etasjer med en u-grad på 38 % bebygd areal. Forslaget innebærer at eksisterende bygningsmasse på eiendommen må rives.

Eiendommen ligger nær Ås sentrum, med kort gangavstand til togstasjon, matbutikker og andre sentrumsfunksjoner.

Det vises til vedlegg 5 der Multiconsult AS beskriver planforslaget mer detaljert.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, se side 9 til 11 i planbeskrivelsen.

**Forhåndsuttalelser:**

Planen ble, i følge skjema for nabovarsel, forhåndsvarslet nærmeste naboer 16.04.2009. Det er ikke mottatt noen skriftlige bemerkninger. Overordnede myndigheter ble varslet senere og det er kommet inn en bemerkning fra:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (24.11.2009) uttaler at saken er dårlig opplyst. Det vises til at alle planer skal inneholde en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og følger, samt forholdet til andre planer som gjelder for området. Når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* er området ikke befart. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området, og det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er ingen merknader til *nyere tids kulturminner*, som også baserer seg på arkivmateriale. Av *andre regionale interesser* vises det til prinsippet om universell utforming, jfr. plan- og bygningslovens § 1-1 og § 12-7 nr. 4. I den videre oppfølging av planen bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig, både ute og inne. Kommunen bes vurdere om det i planen skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard. På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesdelplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

**Kommentarer til planforslaget:**

Planbeskrivelsen inneholder noen få faktafeil, og det gjøres blant annet oppmerksom på at:

- Planområdet er ikke avsatt til senterområde i gjeldende kommuneplan.
- Det er kun boligbebyggelse i Sagaveien med unntak av nr 3, gnr 42 bnr 64 og nr 12, gnr 42 bnr 15 og gnr 54 bnr 18 (Røde Kors huset), som er regulert til næringsformål.

Reguleringsplanen må justeres på følgende punkter:

- avstanden fra midtre del av Sagaveien til byggegrensen må målsettes
- omriss av planlagt bebyggelse fjernes på reguleringsplanen
- areal avsatt til bolig og vei må påføres planforslaget
- byggegrensen må komme tydelig fram på kartet

Reguleringsbestemmelsene vurderes som noe mangelfulle/ufullstendige, og det bes om at følgende punkter revurderes:

- universell utforming - i planbeskrivelsen står det at atkomst fra p-kjeller til 2. etasje kan foregå med heis i tillegg til trapp. Da bør det også stå i reguleringsbestemmelsene at det skal installeres heis i bygget.
- takformen – det står at den skal være "fri" – det må stå hvilken takform bebyggelsen skal ha.
- utnyttelsesgrad - 38 % BYA – må reduseres.

Det har vært holdt mange møter med tiltakshaver og forslagsstillere. Opprinnelig forslagsstiller er blitt erstattet av Multiconsult AS. I alle møtene har kommunen gitt uttrykk for at u-graden på 38 % er for høy. Det vises til at gjeldende bestemmelse for *næringsområder* i kommuneplanens arealdel er på inntil 35 % BYA. Kommunen

mener at 30 % bebygd areal (BYA) bør være maks utnyttelse av eiendommen, som ligger i et boligområde med hovedvekt av eneboliger.

Administrasjonen er ellers positiv til prosjektet med leilighetsbygg, siden eiendommen ligger så sentrumsnært. Det antas at takformen skal være flat, men det bør komme tydelig fram. Det stilles også spørsmål ved maks gesimshøyde på 9 meter, siden det er gitt muntlig tilbakemelding på at bygget kun skal være i 2 etasjer. Reguleringsbestemmelsene bør bli mer konkrete. Justeringer av planforslaget kan endres i forbindelse med offentlig ettersyn.

**Vurdering med konklusjon med begrunnelse:**

Teknisk sjef er positiv til en omdisponering av eiendommen fra næringsformål til boligformål, men mener at utnyttelsesgraden bør reduseres til maks 30 % bebygd areal.

Til tross for noen svakheter med planforslaget som er påpekt ovenfor, mener likevel teknisk sjef at planforslaget er tilstrekkelig bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

**HTM-sak 74/10****GNR 114 BNR 1 - BØLSTADFELTET -BYGGING AV VEIER, VANN OG AVLØP -  
DEL AV BØLSTADFELTET**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 114/1

Saksnr.: 10/2242

**Utvalg****Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

74/10

23.09.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 23.09.10:**

Under henvisning til saksutredningen godkjenner Hovedutvalget for teknikk og miljø i medhold av plan og bygningslovens § 20 -1 de anmeldte planer for bygging av veier og VA-anlegg på gnr 114 bnr 1, deler av Bølstadfeltet, som vist på vedlagt kart datert 01.04.03 og 30.04.03.

Ås, 15.09.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad
2. Vedlegg til søknad
3. Situasjonkart, vei
4. Situasjonkart, vann og avløp
5. – 8. Nabomerknader
9. Reguleringsplan med bestemmelser

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

Øvrige dokumenter i saken, og alle tegninger.

**Utskrift av saken sendes til:**

Sweco Norge AS, Jernbaneveien 5-7 1400 SKI  
Bølstad Utbyggingslag, Bølstadfeltet 26, 1407 VINTERBRO  
Per Gjerde, Bølstad Gård, 1407 VINTERBRO  
Dag Wenner, Sportsveien 4A, 1407 VINTERBRO  
Hege Aukeli Gudbrandsen, Lindeveien 7, 1470 LØRENSKOG  
Anna Karin Myklebust, Vormlia 12, 2160 Vormsund

**SAKSUTREDNING:****Søknad:**

Sweco Norge har på vegne av Bølstad Utbyggingslag sendt inn søknad om utbygging av kjørevei, gang/sykkelvei og VA-anlegg på deler av Bølstadfeltet. Delen som søkes utbygget vises på vedlegg 1 og 2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Bølstadfeltet (R-205), vedtatt av kommunestyret 11.06.03, se vedlegg 9.

**Nabovarsling:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er innkommet protest fra 4 eiere/festere, se vedlegg 5 – 8.

**Uttalelse til naboprotester:**

Ansvarlig søkers uttalelse til naboprotester foreligger, se vedlegg 2.

**Fakta i saken:**

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Bølstadfeltet (R-205), vedtatt av kommunestyret 11.06.03.

Det foreligger vedtak fattet i kommunestyret 16.06.10. Vedtaket lyder: Ås kommune kan ikke på nåværende tidspunkt stå som tiltakshaver for opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg for Bølstadfeltet.

Det er søkt om tillatelse for å bygge veier og VA-anlegg på deler av Bølstadfeltet.

**Teknisk sjefs vurdering av saken med konklusjon og begrunnelse:**

Formålet med reguleringsplan for Bølstadfeltet er omregulering av feltet til boligområde. Feltet består i dag i all hovedsak av fritidsboliger. Noen hyttetomter etablerte i 2007-2008 lovlig tilknytning til kommunalt vann og avløpsnett.

Naboprotestene går ut på at det ønskes en helhetlig utbygging av feltet, at kommunen skal stå ansvarlig for hele prosjektet, samt redsel for at eiendommer skal bli direkte berørt av utbyggingen.

Det er gjort flere forsøk på å få til en helhetlig opparbeidelse av nødvendige kommunaltekniske anlegg, uten at dette har lyktes. Det anses som mest hensiktsmessig å gjennomføre opparbeidelsen av vei og VA-anlegg under ett. Men dette ser ut til å bli vanskelig å få gjennomført.

De første 100 m av adkomstveien er allerede skilt ut i egen søknad og tillatelse til utbygging er gitt. Vedtaket kommunestyret gjorde den 16.06.10 angir ikke noe tidsramme for når kommunen eventuelt kan ta på seg oppgaven som tiltakshaver. En utbygging i kommunal regi viser seg vanskelig å gjennomføre innen rimelig tid. Vi står da for tiden igjen med Bølstad Utbyggingslag som mulig tiltakshaver. Laget har også tatt på seg oppgaven som tiltakshaver og sendt inn søknad. Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. På situasjonskartet sees området som søkes utbygd. Se vedlegg 3 og 4. Dette er en del av feltet, men det bør forlenges noe på den nedre veien, slik at snuplassen kommer med i denne omgang.

Det er ellers mye uavklart i saken, noe som kan føre til konflikter. Det er likevel blant mange et ønske om en hurtigere framdrift i prosjektet, og det foreligger nå søknad om opparbeidelse av deler av det regulerte vei og VA-anlegget.

Søknaden er utformet i henhold til reguleringsplanen, og en del av fritidsboligene vil kunne få adkomstvei og kan knytte seg til kommunalt vann og avløp.

Teknisk sjef viser til vurderingen og foreslår overfor hovedutvalg for teknikk og miljø å gi tillatelse til opparbeidelse av vei og VA-anlegg på deler av Bølstadfeltet.

*Dersom utvalget godkjenner søknaden, vil følgende gjelde:*

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
Sweco Norge AS	TKL 2	Søkerfunksjon for vei, VA-anlegg
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Sweco Norge AS	TKL 2	Vei, VA-anlegg
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
Sweco Norge AS	TKL 2	Vei, VA-anlegg
<b>Ansvarlig utførende (UTF)</b>		
Thomas Maskin AS	TKL 2	Opparbeidelse av vei og VA-anlegg
<b>Ansvarlig kontrollerende for utførelse (KUT)</b>		
Thomas Maskin AS	TKL 2	Opparbeidelse av vei og VA-anlegg

#### **Kontroll:**

Sweco Norge AS har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering og utførelse skal utføres som dokumentert egenkontroll.

#### **Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak når følgende vilkår er oppfylt:**

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering
2. Anmeldelse av rørleggerarbeidene skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

3. Graving må ikke påbegynnes før eventuelle kabler er påvist. Opplysninger om dette gis hos Bravida kabelpåvisning, tlf.: 09146. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
4. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

#### **Avtale med grunneiere/festere**

Det forutsettes at det foreligger avtale med berørte grunneiere om framføring av anlegget, selv om kommunen godkjenner anlegget.

Dersom slike avtaler ikke foreligger, må utbygger søke om å få ekspropriere rett til å gjennomføre anlegget i henhold til gjeldende reguleringsplan.

### **Tillatelsens gyldighet**

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

### **Kontroll av utførelse**

Ansvarlig foretak skal påse at alt arbeid blir gjennomført i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov, teknisk forskrift, kontrollplaner samt Ås kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av denne tillatelse. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjon.

### **Gebyr**

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 7650.-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.



**HTM-sak 75/10**  
**GNR 109 BNR 27 - SEIERSTENÅSEN - FJELLBO - FRITIDSBOLIG**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen Arkivnr: GB 109/27 Saksnr.: 01/851

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	75/10	23.09.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 23.09.2010:**

**Alternativ 1**

1. Under henvisning til saksutredningen og til gjeldende kommuneplan avslår Hovedutvalget for teknikk og miljø søknad om utvidelse og bruksendring av fritidshus til helårsbolig på gnr 109 bnr 27 i Seierstenåsen.
2. Det ilegges gebyr på kr. 18 460 for ulovlig utførte byggearbeider på fritidsbolig i henhold til regulativ etter plan- og bygningslovens § 33-1, vedtatt i Ås kommunestyre 16.06.2010.
3. Det ulovlig utførte arbeid rives.

**Alternativ 2**

1. Under henvisning til saksutredningen og til gjeldende kommuneplan avslår Hovedutvalget for teknikk og miljø søknad om utvidelse og bruksendring av fritidshus til helårsbolig på gnr 109 bnr 27 i Seierstenåsen.
2. Det ilegges gebyr på kr. 18 460 for ulovlig utførte byggearbeider på fritidsbolig i henhold til regulativ etter plan- og bygningslovens § 33-1, vedtatt i Ås kommunestyre 16.06.2010.
3. Utført arbeid som overskrider 75 m<sup>2</sup> bruksareal og 20 m<sup>2</sup> overbygd areal, rives, og det skal innsendes fullstendig byggesøknad etter plan- og bygningslovens § 20-1

Ås, 15.09.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kommuneplanens arealdel med bestemmelser
2. Søknad
3. Situasjonsskart
4. Tegninger av opprinnelig fritidsbolig
5. Tegninger med tilbygg
6. Brev fra fester av eiendommen av 30.04.2010
7. Vårt brev av 25.06.2010

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

Alle dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Tor Arne Larsen, Elleveien 23, 1440 Drøbak

**SAKSUTREDNING:****Søknad:**

Bygningsmyndighetene mottok den 05.05.2010 søknad fra Tor Arne Larsen om bebyggelse på gnr 109 bnr 27, Seierstenåsen. Søknaden er datert 01.02.2010. Av vedleggsbrevet og tidligere korrespondanse kommer det fram at det søkes om tilbygg og bruksendring til boligformål. Arbeidet er allerede utført. Det er vedlagt tegninger av den opprinnelige fritidsboligen og av fritidsboligen slik den framstår i dag.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Kommuneplan 2007 – 2019, vedtatt av kommunestyret 20.07.2007. Eiendommen ligger i et område disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

**Eksisterende forhold:**

Eiendommen besto opprinnelig av en fritidsbolig med et bruksareal på ca 62 m<sup>2</sup>. Bygningen er påbygd, og fritidsboligen har nå et bruksareal på ca 106 m<sup>2</sup> og et overbygd areal på ca 48 m<sup>2</sup>.

**Fakta i saken:**

I 2001 ble det registrert byggeaktivitet på eiendommen i form av et tilbygg på fritidsboligen. Det ble bedt om en redegjørelse for tiltaket, samt redegjørelse for boforholdene. Det var registrert at bopeladresse til familien var i Seierstenåsen. I redegjørelsen kom det fram at tiltakshaver mener å ha søkt om rehabilitering av eksisterende fritidsbolig samt tilbygg i -96, tegninger ble innsendt i -97 og nabovarsel i -96. I vårt arkiv finnes bare kopi av kvittering for nabovarsel. Bygningsmyndighetene kan ikke se å ha mottatt søknad. Det står videre i redegjørelsen at de bor i fritidsboligen, og at barna går på Nordby Skole. Det skal søkes om å legge inn vann og kloakk.

I 2009 ble det gjort vedtak og godkjent avløpsløsning for eiendommen.

Den 05.05.10 mottok kommunen brev og nye tegninger av fritidsboligen slik den framstår i dag, samt en ufullstendig søknad datert 01.02.10, om godkjenning av det allerede utførte byggearbeidet.

Bygningsmyndighetene var på nytt på befaring på eiendommen den 21.06.10 og konstaterte at tilbygget er ferdigstilt.

**Vurdering av saken:**

I kommuneplanens bestemmelser står det i retningslinjer til Kapittel III:

*Eksisterende fritidsbebyggelse som ikke ligger innenfor 100-meterssonen til Bunnefjorden, Gjersjøen eller Pollevannet, kan søkes endret med om-, til- eller påbygging, samt gjenoppbygd etter brann o.l. i den grad det ikke etableres nye boenheter. For dimensjonering av fritidsbebyggelse i LNF-områder gjelder bestemmelsene i § 4.*

Videre står det i § 4:

**FORBUD MOT FRITIDSBEBYGGELSE**

- *Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet.*
- *Med vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse menes utvidelse som medfører en ekstra hytte/boenhet eller større bruksareal for hytte enn 75 m<sup>2</sup>, større overbygd areal enn 20 m<sup>2</sup>, og garasje/uthus/anneks med til sammen mer enn 30 m<sup>2</sup> bruksareal. Eksisterende anneks regnes som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende hytteenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i anneks. Det tillates ikke oppført nye anneks.*

Området var tidligere disponert til område for fritidsbebyggelse, men dette ble endret til LNF-område i kommuneplanen av 2002 og er siden opprettholdt i 2007 og foreslås videreført ved nåværende rullering av kommuneplanen. For å endre på fritidsboliger i et LNF-område, må det søkes om og gis dispensasjon. Søknad om dispensasjon skal begrunnes spesielt i hvert enkelt tilfelle.

Det er foretatt en utbygging i form av et tilbygg i to etasjer på en eksisterende fritidsbolig. Utbyggingen er foretatt ulovlig uten søknad og behandling. Fritidsboligen er videre tatt ulovlig i bruk som helårsbolig.

Det kreves svært tungtveiende grunner for å gi dispensasjon for utbygging av bolig/fritidsbolig i et LNF-område. Adkomstveien til fritidsboligen er dessuten bratt og vanskelig framkommelig, noe som også gjør bygningen uaktuell som helårsbolig. Siden området er disponert til LNF-område LNF-område, må det oppfattes slik at eksisterende fritidsboliger skal "fryses" og muligens med tiden ønskes bort. Det er uklart hvor realistisk det siste er.

**Konklusjon med begrunnelse:**

På bakgrunn av ovenstående vurdering anbefaler teknisk sjef at det ilegges gebyr for ulovlig utført arbeid på fritidsboligen, samt at det utførte arbeid rives i sin helhet, alternativt at deler av fritidsboligen rives og ombygges slik at kravene i kommuneplanens bestemmelser for fritidsboliger innfris. Det vil si at fritidsboligens bruksareal ikke skal overskride 75 m<sup>2</sup> og at det overbygde areal ikke overskrider 20 m<sup>2</sup>. Det må innsendes fullstendig søknad.

**HTM-sak 76/10**  
**BUDSJETTREGULERING TEKNIKK OG MILJØ - 2. TERTIAL 2010**

Saksbehandler: Charlotte Barbull	Arkivnr: 153	Saksnr.: 10/2891
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/10	23.09.2010

**Teknisk sjefs innstilling:**

Budsjettregulering foretas i henhold til tabell 1.

Teknisk sjef i Ås, 15.09.2010

Arnt Øybekk

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Tabell 1 Budsjettreguleringer og rapport fra juli.

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

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Økonomiavdelingen

Etatsjef

Revisor

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

I f-sak 21/10 er rutiner for budsjettoppfølging beskrevet. Rådmannen ønsker å involvere hovedutvalgene mer i budsjettoppfølgingen enn det som i praksis har vært de siste årene. I den pressede økonomiske situasjonen Ås kommune er i må avvike som oppstår i utgangspunktet som sagt dekkes innenfor etatens rammer. Budsjettreguleringer før 2. tertial vil bli forelagt hovedutvalgene for behandling, der også eventuelle konsekvenser for kvaliteten i tjenesteproduksjonen skal fremkomme.

Hovedfokuset for økonomistyringen overfor enhetene har tidligere vært rammestyring. Rådmannen har nå større fokus på at også enkeltposter er i samsvar med budsjett. Dette innebærer en større grad av administrative budsjettreguleringer.

Et eksempel på dette er disponering av sykepenger på vikarposter/overtid/kjøp av vikarbyrå som blir gjort jevnlig gjennom året.

Saken er basert på tilbakerapporteringen fra enhetslederne etter syv måneder samt vurderinger fra økonomiavdelingen. Rapporteringen fra enhetene baserer seg på et periodisert budsjett og alle vesentlige utgifts- og inntektsposter skal være ført ved rapportering. Vedlagt følger hovedtallene for juli som lederne har rapportert på i august.

### **Vurdering av saken:**

Etaten ser ut til å gå i balanse.

### Lønn inkl sykepenger

Som følge av noen vakante stillinger ser det ut til at lønnsbudsjettet vil vise et mindreforbruk.

### Eiendomsavdelingen

Det er brukt 46,6 % av vedlikeholdsbudsjettet så langt, og det er ikke rapportert om avvik. Energiutgiftene kan gå i balanse om man får et forbruk i høst på nivå med fjoråret – det er utgiftsført for forbruk tom juli.

Husleieinntektene ser ut til å være omlag i balanse.

### Bygning og regulering

Inntekter innen selvkostområdet – byggesak – har tatt seg opp i august, mens inntekter i forhold til regulering/oppmåling ligger lavt.

### Selvkostområder

- Vann:
  - For tilknytningsgebyrer er det i budsjettet tatt utgangspunkt i 120 nye boliger med 180 m<sup>2</sup> bruksareal med lav sats, og 30 nye boliger med 180m<sup>2</sup> bruksareal med høy sats. Dvs. at det i alt er forutsatt nybygg med 27 000m<sup>2</sup> bruksareal (boliger, skoler, barnehager og evt. industri/næring). Byggeaktiviteten har ikke vært høy nok til at budsjettet skal kunne nås. Området vil vise et budsjettavvik på 3 mill kroner.
- Avløp:
  - På samme måte som for vann antas en inntektssvikt i tilknytningsgebyrene pga lavere byggeaktiviteten enn antatt. Pga betydelig lavere vannforbruk enn antatt (ca 120 000m<sup>3</sup>) vil det bli en inntektssvikt på ca 1,7 mill kroner i 2010 i årsgebyrer. Området vil vise et budsjettavvik på 3 mill kroner.

Budsjettavvikene innen VAR forutsettes dekket ved bruk av fondsmidler. Dette innebærer at gebyrene de neste årene vil øke.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Budsjettregulering foretas i henhold til tabell 1.

**Ikrafttredelse av vedtaket:** Budsjettregulering foretas når protokoll fra hovedutvalget foreligger.

## Vedlegg 1

## Rapport 201007 (juli) Teknikk og Miljø

Beskrivelse	Regnsk. hittil i år	Rev. budsjett hiå	Avvik i kr	Rev. årsbudsjett	Regn i % av rev. årsbud	Regnskap hiå i fjor	Prognose årsavvik
Netto drift	47 731	30 657	17 074	58 990	80,91	33 595	-650
Lønn og sosiale utgifter	23 580	23 895	-315	44 348	53,17	24 587	-500
Andre driftsutgifter	78 854	71 536	7 317	112 529	70,07	58 374	-100
Andre inntekter	-53 986	-63 996	10 010	-96 578	55,90	-48 162	300
Sykepengeref.	-717	-779	61	-1 309	54,79	-1 204	-350
<b>I alt</b>	<b>47 731</b>	<b>30 657</b>	<b>17 074</b>	<b>58 990</b>	<b>80,91</b>	<b>33 595</b>	<b>-650</b>

Dette er tallmaterialet enhetene har rapportert på pr juli.

**Kommentar:**

Under Andre driftsutgifter er det pr september betalt ut tre kvartal til interkommunale selskaper (Brann og feiervesen, renseanlegg).

Konto	Beskrivelse	Ansvar	Regnskap - 09 inkl moms	Oppr budsjett	Rev. budsjett	Endring	Nytt rev.budsjet
16*	Salgsinntekter	6950	-12 010 470	-12 668 000	-12 668 000	2 200 000	-10 468 000
16*	Salgsinntekter	6970	-18 399 998	-20 660 000	-20 660 000	4 200 000	-16 460 000
135000	Kjøp fra andre	6950	3 899 103	4 600 000	4 600 000	800 000	5 400 000
137500	Kjøp fra IKS	6970	9 012 833	9 061 000	9 061 000	1 100 000	10 161 000
195000	Bruk av bundet driftsfond	6950	-707 282	-1 134 000	-1 134 000	-3 000 000	-4 134 000
195000	Bruk av bundet driftsfond	6970	-3 568 744	-1 306 000	-1 306 000	-5 300 000	-6 606 000