

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte 24.03.2011

NB!

Møtet starter med en befaring av jorddeponi på Nøstvedt,
oppmøte utenfor Rådhuset kl. 17.00

Møtet fortsetter på Moer sykehjem, 1. etg. i møterom 1-3 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 offentliggjennomnsyn på rådmannskontoret.

Innkallinger og protokoller legges til gjennomnsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

- REFERATSAKER
- DELEGERTE VEDTAK

HTM-sak 21/11 10/1845
GNR 107 BNR 1 - JORDDEPONIDRIFT NØSTVEDT
- OPPFYLLING/HEVING AV JORDER NØSTVEDT

HTM-sak 22/11 11/1035
GNR 121 BNR 11 - ÅS - NY STØYSKJERM/FORSTØTNINGSMUR

HTM-sak 23/11 10/2908
GNR 32 BNR 1 - STØKKEN ØSTRE - SØKNAD OM DELING

HTM-sak 24/11 11/138
GNR 61 BNR 56 - ÅS STADION - MIDLERTIDIG BRAKKERIGG - KLAGE

HTM-sak 25/11 10/1468
GNR 111 BNR 270 - KJÆRNESLIA 15 - NY BOLIG OG GARASJE
- KLAGE PÅ VEDTAK

HTM-sak 26/11 10/3055
GNR 108 BNR 336 - RAVNFARET 11 - OPPFØRING AV ENEBOLIG - KLAGE

HTM-sak 27/11 10/3990
GNR 78 BNR 1, 2 OG 5 - BRÅTHE - KLAGE PÅ FRISTER FOR
GJENNOMFØRING AV OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG

HTM-sak 28/11 11/921
VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGG 2011

Ettersendt 22.03.2011

HTM-sak 29/11 10/3970
FJERNING AV TRE PÅ KOMMUNAL GRUNN

Tilleggssak 23.03.2011

Ås, 16./23.03.2011	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).
Håvard Steinsholt Leder	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

REFERATSAKER

Bygnings-, regulerings og oppmålingsavdelingen:

1. Fylkesmannen har i brev av 28.02.2011 avslått begjæring fra nabo om oppsettende virkning på bygging av brakkerigg på gnr 61 bnr 56 i forbindelse med klage på kommunens godkjenning av brakkeriggen.
2. Fylkesmannen har i brev av 07.03.2011 gitt Ås kommune medhold i klage fra grunneieren om å bygge kontorlokaler på regulert tilleggsareal til Felleskjøpet Holstad, gnr 62 bnr 35.

DELEGERTE VEDTAK

Dato: 01.02.2011 - 28.02.2011

Utvalg: DEL-BYG Delegert bygnings- og reguleringsjefen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/3985	28.02.2011 Rakkestad Bygg AS TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6, 8, 10 - NYBYGG	DS 13/11	TEK/BYG/ACG	GB 61/61 Søknad innvilget
11/671	15.02.2011 Eva Henning og Per Hagerup GNR 113 BNR 161 - ORIONVEIEN 3 - SØKNAD OM FRADELING	DS 16/11	TEK/BYG/EML	GB 113/161 Søknad innvilget

11/798	04.02.2011	DS 25/11	TEK/BYG/GUM	GB 103/107
	Ås Rørleggerbedrift AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 103 BNR 107 - SLEIPNERSVEI 15B - REHABILITERING AV BAD			
11/796	08.02.2011	DS 30/11	TEK/BYG/GUM	GB 73/293
	Ås Rørleggerbedrift AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 73 BNR 293 - RUSTADTORGET 7 - REHABILITERING AV BAD			
11/797	02.2011	DS 31/11	TEK/BYG/GUM	GB 73/293
	Ås Rørleggerbedrift AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 73 BNR 293 - RUSTADTORGET 9 - REHABILITERING AV BAD			
11/756	02.2011	DS 32/11	TEK/BYG/GUM	GB 104/29
	Arkitekthuset Knut H.Knudtsen AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 104 BNR 29 - MYRÅSDALEN 14 - SANITÆRARBEIDER			
11/810	10.02.2011	DS 33/11	TEK/BYG/GUM	GB 54/191
	Ås Rørleggerbedrift AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 191 - GRANVEIEN 10 B - REHABILITERING AV BAD			
11/795	10.02.2011	DS 34/11	TEK/BYG/GUM	GB 43/61
	Ås Rørleggerbedrift AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 43 BNR 61 - MÅLTROSTVEIEN 45 - REHABILITERING AV BAD			
11/784	15.02.2011	DS 40/11	TEK/BYG/ACG	GB 55/73
	Øystein Borge			Søknad innvilget
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 55 BNR 73 - BLÅFJELLET 6, INNBYGGING AV TERASSE			
10/1706	16.02.2011	DS 41/11	TEK/BYG/GUM	GB 102/237
	Brand Factory			Søknad avslått
	AVSLAG - GNR 102 BNR 237 - MYRFARET 3 - UTBYTTING AV SKILTER			
09/1662	16.02.2011	DS 43/11	TEK/BYG/ITH	GB 107/86
	IEC-HUS Norge AS			Søknad innvilget
	FERDIGATTEST - GNR 107 BNR 86 - SLORHØGDA 26 - RIVING/NYBYGG ENEBOLIG			
11/822	21.02.2011	DS 45/11	TEK/BYG/GUM	GB 55/374
	Ås Rørleggerbedrift AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 55 BNR 374 - GLIMMERVEIEN 29 - ETABLERING AV KJØKKEN			
11/958	21.02.2011	DS 46/11	TEK/BYG/GUM	GB 115/38
	Nvs As (avd Jensen & Søn)			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 115 BNR 38 - SPORTSVEIEN 18 - RENOVERING AV BAD			

11/977	22.02.2011	DS 48/11	TEK/BYG/GUM	GB 61/29
	Arne Marius Bjelland			Søknad innvilget
	GNR 61 BNR 29 - GAMLEVEIEN 14 - PIPEREHABILITERING			
11/1093	23.02.2011	DS 49/11	TEK/BYG/EMA	GB 110/1
	Ås kommune v/Knut Bjerke AS			Søknad innvilget
	MELDINGSSAKER §85 - GNR 110 BNR 1 - KJÆRNESVEIEN - BRAKKERIGG			
11/969	23.02.2011	DS 51/11	TEK/BYG/EML	GB 42/88
	Trygve Græe			Søknad innvilget
	GNR 42 BNR 88 - SKOGVEIEN 39 - SØKNAD OM DELING			
10/916	25.02.2011	DS 53/11	TEK/BYG/ACG	GB 56/2
	Ottar Kjus			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL ETTRINN - GNR 56 BNR 2 - ØSTBY, KONGEVEIEN 35 - NY DRIFTSBYGNING ENDRING AV TILLATELSE			
11/1113	28.02.2011	DS 54/11	TEK/BYG/EMA	Q20
	Sweco Norge AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL ETTRINN - GANG-OG SYKKELVEI LANGS KJÆRNESVEIEN			
11/981	28.02.2011	DS 55/11	TEK/BYG/ACG	GB 61/61
	Rakkestad Bygg AS			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6 - BODER			

HTM-sak 21/11**GNR 107 BNR 1 - JORDDEPONIDRIFT NØSTVEDT
OPPFYLING/HEVING AV JORDER NØSTVEDT**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 107/1

Saknr.: 10/1845

Utvalg**Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

3/11

20.01.2011

Hovedutvalg for teknikk og miljø

21/11

24.03.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011:

- A. Under henvisning til saksutredningen gir Det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (2007-19) vedrørende massedeponi i LNF-område.
- B. Det faste utvalget for plansaker godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 det anmeldte tiltak på gnr 107 bnr 1, og gir tillatelse til at det etableres deponi for rene løse masser på Nøstvedt gård på følgende betingelser:
1. Ansvarlig for drift av deponiet er eieren av Nøstvedt gård. Etter at deponiet er avsluttet, skal arealet tilbakeføres til jordbruksareal.
 2. Det forutsettes at det før oppstart av deponering av masser etableres avtaler mellom eier av deponiet og bruker dersom det er en annen eier enn bruker. I en eventuell avtale skal det gå klart fram tidsfrister for avslutning av deponiet, evt. delavslutninger og forutsetninger for deponering av rene masser.
Det skal til en hver tid være eier av deponiet som er ansvarlig for at deponiet drives etter forutsetninger i søknad og godkjenning. Etter at avtalene eventuelt er underskrevet skal kopi av avtalene innsendes til kommunen.
 3. Tillatelsen til massedeponiet gjelder for et jordbruksareal på ca. 55 dekar på eiendommen Nøstvedt gård gnr. 107 bnr. 1 i Ås kommune. Tillatelsen gjelder for 335.000 m³ med masser i henhold til kart og profiler datert 12.10.2010.
 4. Det tillates ikke brattere skråninger enn 1:3. Fyllingen skal avsluttes naturlig mot eksisterende terreng.
 5. Det tillates bare tilført rene, naturlige masser til området som ikke anses som forurenset i henhold til forurensingsforskriftens § 2-3, første ledd, bokstav a.
 6. Fyllingsoverflatene legges med fall slik at overflatevann ledes til sedimenteringsbasseng.
 7. Det skal utarbeides en driftsplan (driftsinstruks) som viser rutiner for:
 - kontroll ved mottak av avfall
 - utplanering
 - overvåking og kontroll av sigevann fra deponiet.
 - fjerning og tilbakeføring av eksisterende matjordlag
 - tilsåing av ferdig planert område
- C. Landbruksmessige vilkår:
8. Tillatelsen er gyldig frem til 31.12.2013. Hvis arbeidet ikke er avsluttet innen denne dato, må det eventuelt søkes om forlenget frist.

9. Det som er av egnet matjord, skyves til side og legges på toppen etter avsluttet oppfylling og planering.
 10. Feltet skal tilsåes og/eller overvintre i stubb i 3 sammenhengende år etter at planeringen er fullført.
 11. Når arbeidene er avsluttet, skal det sendes skriftlig melding til Follo Landbrukskontor som er kontrollmyndighet.
 12. Systematisk grøfting bør skje så snart planeringsfeltet er stabilisert og "har satt seg" med en anbefalt grøfteavstand på 6-7 meter og en dybde på 09,-1,0 meter.
- D. Arbeidet tillates ikke igangsatt på deponiområdet før igangsettingstillatelse er gitt. Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en driftsplan i henhold til punkt 7. Ansvarlig for drift av deponiet skal være godkjent.

Behandlingsgebyr skal innbetales til kommunekassen etter regning.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 3/11 i møte den 20.01.2011.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. HTM-sak 3/11 med vedlegg.
2. Redegjørelse fra Lars Juul om deponidriften, datert 14.02.2011.
3. Miljøriskovurdering utarbeidet av Golder Associates, datert 28.02.2011
4. Notat om trafikkforhold og konsekvenser for friluftsliv, utarbeidet av Golder Associates, datert 24.02.2011

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Lars Juul
Landbrukskontoret
Kommunalteknisk avdeling
Akershus Fylkeskommune v/Kulturminnevernavdelingen
Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/Landbruks- og Miljøvern avdelingen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

HTM behandlet den 20.01.2011, sak 3/11, søknad om etablering av jorddeponi på Nøstvedt gård, gnr. 107 bnr. 1. HTM vedtok:

Saken utsettes.

- *Hovedutvalg for teknikk og miljø må befare området.*
- *Det må foreligge en miljørisikovurdering som forutsatt av Fylkesmannen.*
- *Trafikkforhold og konsekvenser for friluftslivet må vurderes.*

Østlandske Miljødeponier v/Jan Dalebråten, som er bruker av deponiet, har engasjert Golder Associates til å foreta en miljørisikovurdering av deponiet. I tillegg er det utarbeidet et notat om trafikkforhold og konsekvenser for friluftsliv.

Golder Associates vurdering av saken.**Miljøet.**

Golder Associates har på oppdrag for Østlandske Miljødeponier utført en trinn 1- miljørisikovurdering (kildekarakterisering) i forbindelse med etablering av et nytt deponi sørøst for eksisterende deponi på Nøstvedt gård i Ås kommune.

Det har pågått deponering av inerte (rene) masser (kategori 3) ved Nøstvedt gård siden 2006. Det eksisterende deponiet vil bli avsluttet sommeren 2011 med planlagt etterbruk for jordbruksformål.

Området, som søkes oppfylt, er i dag lite egnet for jordbruksformål, da det blant annet er blottlagte fjellrabber i tillegg til at løsmassedekket over fjell generelt er tynt i området. Det renner i dag en bekk i lukket løp i bunnen av dalsøkket. I den framtidige situasjonen vil den bli erstattet med en åpen bekkeløsning langs kanten av deponiet. Deponiet vil få et fall hvor overvann vil dreneres til den åpne bekken som igjen drenerer sørover til et allerede etablert sedimenteringsbasseng med kapasitet på omtrent 1500 m³. I tillegg er det nedstrøms dette bassenget etablert et biofilter med vannplanter som skal fange opp næringssalter fra jordbruksdriften og de fineste partiklene som eventuelt ikke sedimenterer i bassenget.

Golder kan ikke se at det planlagte deponiet vil utgjøre en miljøteknisk risiko, basert på de opplysninger som er fremlagt. Det er tidligere utført geotekniske vurderinger for det eksisterende deponiet, og det anbefales at samme prinsipper følges for det nye deponiet.

Det skal mottas rene jord- og steinmasser som i henhold til avfallsforskriften kan karakteriseres innen kategori 3. Det er derfor ikke behov for å utføre et utfyllende trinn 2 (transportkarakterisering) og trinn 3 (resipientvurdering) for det planlagte deponiet.

Det er forutsatt at dette deponiet skal motta masser med "renhet" som tilfredsstillende forurensningsforskriftens kap. 2 (2-3, første ledd, bokstav a), dvs. ikke defineres som forurenset grunn i henhold til:

2-3. Definisjoner

I dette kapitlet menes med

a) forurenset grunn: jord eller berggrunn der konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overstiger fastsatte form verdier for forurenset grunn, jf. vedlegg I til dette kapitlet, eller andre helse- og miljø farlige stoffer som etter en risikovurdering må likestilles med disse. Grunn der konsentrasjonen av

uorganiske helse- eller miljø farlige stoffer ikke overstiger lokalt naturlig bakgrunnsnivå i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført, skal likevel ikke anses for forurenset. Grunn som danner syre eller andre stoffer som kan medføre forurensning i kontakt med vann og/eller luft, regnes som forurenset grunn dersom ikke annet blir dokumentert,

Det anbefales at driftsforvalter organiserer stikkprøvetaking av bekkevann nedstrøms for deponiet og nedstrøms for rensedammene ved høye nedbørsperioder for å dokumentere at avrenningen ikke medfører miljørisiko. Overvåkingen av sigevannsavrenningen bør gjøres en gang på våren og en gang på høsten. I driftsinstruksen for deponiet bør det understrekes at maskinoperatører må være spesielt oppmerksomme på eventuelt synlig byggeavfall eller masser som kan inneholde forurensning som ikke skal forekomme. Der hvor det er mistanke om dette, skal driftsforvalter sørge for at avfallsleverandøren blir avvist og retter opp slik at massene ikke blir deponert og dekket med nye masser. I tillegg kan driftsforvalter kreve analysebevis fra avfallsprodusenten for å dokumentere massens renhet.

Trafikk.

Innkjøring til deponiet fra offentlig vei skjer fra rundkjøring på fylkesvei 156 (Høyungsletta) ved Tusenfryd. Derfra er det ca. 1,6 km på privat vei (Nøstvetveien) opp til deponiet. Innkjøringen til deponiet er stengt med bom utenom åpningstidene. Nøstvetveien er åpen for ferdsel etter vanlige bestemmelser, men er privat skiltet med skilt som varslers gjennomkjøring forbudt. Bakgrunnen for dette er/var uønsket kjøring med ATV-er (4-hjulsmotorsykler). Nøstvetveien går i kulvert under E18/E6, og i forbindelse med utvidelsen av dette veianlegget satte Statens vegvesen i 2009 opp varsellys (gult blink) når det er kjøretøy i kulverten. Nøstvetveien har bredde ca. 8 m, og det er etablert to møtelommer på veien opp til deponiet. Det er ikke parkeringsmuligheter langs veien.

Fartsgrensen på Høyungsletta er 60 km/t, mens på Nøstvetveien er fartsgrensen 30 km/t. For Høyungsletta er ÅDT oppgitt til 6000. Det er i perioden 2000-2007 (siste tilgjengelige data) ikke registrert trafikkulykker på Høyungsletta. Det er ikke registrert trafikkulykker på Nøstvetveien.

Det planlagte deponiet vil være i drift fram til 31.12.2013 (iht. innstilling i saken) og vil kunne ta i mot 335 000 m³ med rene masser. Dette tilsvarer ca. 650 000 tonn. En transport (bil og henger) tilsvarer 30 tonn. Dette gir totalt ca. 22 000 transporter i løpet av driftsperioden. Antas det en driftstid for deponiet på 2,5 år og deponering 5 dager i uken 48 uker pr. år, vil det gi i snitt 36 transporter pr. dag. Forutsettes det en åpningstid for deponiet på 12 timer (7-19), vil det medføre 3 transporter i timen. Det faktiske bildet vil selvfølgelig bli annerledes enn slik gjennomsnittsbetraktning, men basert på dagens situasjon, hvor det på det meste er ca. 40 transporter pr. dag og normalt ca. 25, gir det et rimelig godt bilde på den framtidige situasjonen. Det er ikke registrert negative konsekvenser mht. trafikale forhold ved dagens drift.

Konklusjon:

En etablering av deponiet som foreslått, vil ikke medføre vesentlige endringer mht. trafikkforhold sammenliknet med dagens situasjon, og det forventes ingen vesentlige negative konsekvenser av det nye deponiet.

Friluftsliv

Nøstvedtmarka ligger i den nordlige delen av et ca. 8 km² stort markaområde mellom

Ski sentrum i sør og Gjersjøen/E6 i nord. Mot vest er marka avgrenset av E6/E18 og i øst mot Fv. 31 (Oppegårdveien). Området domineres av skog (iblandet spredte arealer med dyrka mark) i vestre del, mens det er noe spredt bebyggelse vest for Fv. 31. Nøstvedt gård og Nøstvedtmarka ligger sentralt i den nordre delen.

Markaområdet er vurdert som regionalt verdifullt. Området brukes sommer og vinter, med bruk både på hverdager og i helger. Randsonene mot bebyggelsen brukes som nærrekreasjons- og treningsområder gjennom hele uken, mens de sentrale delene hovedsakelig brukes til tradisjonelt friluftsliv i helger og andre fridager. Det er etablert utfartsparkering i sør ved Gårdmannsbråten.

Nøstvedtmarka beskrives av Skiforeningen som et lite, men fint turterreng. Det er flere skogsbilveier i marka, preparerte skiløyper og merkede stier. Skiforeningen har også beskrevet sykkelruter i området. På Stuene, ca. 1 km sør for Nøstvedt gård, er det servering i helgene. Stuene er sikret som friområde sammen med et område på ca 173 daa rundt bebyggelsen. Gjennom marka går også den historiske "Fredrikshaldske Kongevei" som inntil 1870 var vei mellom Christiania og Svinesund. Etableringen av det nye deponiet på Nøstvedt gård vil skje på et 55 daa stort jordbruksareal i forlengelsen av deponiet som ligger der i dag. Dette deponiet har vært i bruk siden 2006. Deponiet vil bli liggende inntil og delvis under en nord-sørgående trasé med høyspentlinjer.

Deponiet blir lagt til et område som ikke er i bruk til spesielle friluftaktiviteter. Ingen skiløyper eller stier/sykkelveier vil bli direkte berørt av deponiet. I nordvest brukes en kortere del av Nøstvetveien som forbindelse mellom stier på begge sider av veien. Nøstvetveien brukes også av syklende. Det foreligger ikke opplysninger at det har vært konflikter mellom driften av dagens jorddeponi og andre brukere av Nøstvetveien.

Konklusjon

En etablering av deponiet vurderes å få små negative konsekvenser for friluftslivet. Det begrunnes med:

- Deponiet ligger i tilknytning til gårdsbebyggelse, eksisterende deponi og en høyspenttrase.
- Driftsperioden er av begrenset varighet (2,5 år).
- Ingen stier, løyper eller sykkelveier berøres direkte av deponiet.
- Deponiet er stengt i helger (og helligdager) og aktivitet i ferieperioder er liten.
- Det er ikke kjent konflikter mellom dagens deponidrift og friluftslivsinteresser.
- Utover selve deponiarealet i driftsperioden (2,5 år) vil allmennhetens adgang til marka ikke endres.
- Det er relativt stor avstand til Stuene mht. påvirkning fra støyende aktiviteter fra driften av deponiet.

Vurdering av saken:

De fremlagte vurderingene viser ikke til spesielle forhold som vil påvirke miljøet og friluftslivet i særlig negativ grad. Det vises også til de vurderingene som ble gjort i sak 3/11 til møtet i HTM den 20.01.2011.

Etter at saken var til behandling i møtet den 20.01.2011, har Lars Juul kommet med kommentarer til driften av deponiet i brev datert 14.02.2011. Juul viser til en del positive elementer til hans drift av eiendommen.

I tillegg er det innsendt sjekklister for planlegging, helse, miljø og sikkerhet.

HTM-sak 22/11
GNR 121 BNR 11 - ÅS - NY STØYSKJERM/FORSTØTNINGSMUR

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 121/11	Saknr.: 11/1035
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	22/11	24.03.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011:

1. Under henvisning til saksutredningen godkjenner Hovedutvalg for teknikk og miljø i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 rammesøknad for støyskjerm med tilhørende støttemurer og fundamenter langs Holstadveien (Fv 152) fra Sentralkrysset til Nyborgveien.
2. Under henvisning til saksutredningen gir hovedutvalget i medhold av plan- og bygningslovens § 22-3 og kapittel 23, lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før gjennomføringsplan med søknad om ansvarsrett er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Klageadgang

I samsvar med § 1-9 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Klages stiles til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kart.
2. Typisk oppriss av støyskjerm.
3. Tilsvar datert 07.02.2011 til nabovarsel fra Sweco Norge AS til Ås kommune,
4. Merknader til nabovarsel fra Advokatfirmaet Holth & Mortensen, på vegne av Truls Wettwerhus, datert 03.01.2011.
5. Tilsvar fra Sweco Norge AS til merknad fra Advokatfirmaet Holth & Mortensen AS, datert 07.02.2011.

6. Merknader til nabovarsel fra Advokatfirmaet Holth & Mortensen AS, på vegne av Geir Goffeng, datert 03.01.2011.
7. Tilsvar datert 07.02.2011 fra Sweco Norge AS til merknad fra Advokatfirmaet Holth & Mortensen AS.
8. Merknader til nabovarsel fra Advokatfirma Ræder DA, på vegne av Helga Louise og Kim Michael Tilley, datert 03.01.2011.
9. Tilsvar datert 07.02.2011 fra Sweco Norge AS til merknad fra Advokatfirma Ræder DA.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Sweco Norge AS, Statsminister Torpsvei 1A, 1722 Sarpsborg
Statens vegvesen, Region øst, Postboks 1010, 2605 Lillehammer
Bjørn Leirdal, Langbakken 62, 1430 Ås
Truls Wetterhus, Holstadveien 5, 1430 Ås
Geir Goffeng, Holstadveien 3, 1430 Ås
Linn Leonora Nystad, Holstadveien 7, 1430 Ås
Helga Louise og Kim Michael Tilley, Holstadveien 11, 1430 Ås
Advokatfirmaet Holth & Mortensen AS, Postboks 226, 1431 Ås
Advokatfirma Ræder DA, Postboks 2944 Solli, 0230 Oslo

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Sweco Norge AS søker på vegne av Statens vegvesen, Region øst, om oppføring av støyskjerm med fundamenter langs Holstadveien (Fv 152) fra Sentralkrysset til Nyborgveien. Søknaden gjelder ikke anleggsarbeidene i forbindelse med utførelsen av selve veianlegget.

Støyskjermene ligger i hovedsak innenfor reguleringsplan for del av Holstadveien mm. (R-192-V), godkjent 3.11.2004. Planene berører også reguleringsplan for del av Holstadveien – busslommer mm. (R-143-V, godkjent den 23.02.2000), og reguleringsplan for busslomme ved Nyborgveien (R-124-V, godkjent den 2.4.1997).

Nabovarsel:

Berørte grunneiere og naboer er varslet i oversendelse den 13.12.2010. Det er innkommet bemerkninger fra følgende naboer:

- Eier av gnr. 61 bnr. 95, Bjørn Leirdal, Langbakken 62, 1430 Ås
- Eier av gnr. 73 bnr. 6, Truls Wetterhus, Holstadveien 5, 1430 Ås
- Eier av gnr. 73 bnr. 7, Geir Goffeng, Holstadveien 3, 1430 Ås
- Eier av gnr. 73 bnr. 8, Linn Leonora Nystad, Holstadveien 7, 1430 Ås
- Eier av gnr. 73 bnr. 10 og 11, Helga Louise Tilley og Kim Michael Tilley, Holstadveien 11, 1430 Ås
- Advokatfirmaet Holth & Mortensen AS, Postboks 226, 1431 Ås, som representerer Truls Wetterhus, Holstadveien 5, 1430 Ås
- Advokatfirma Ræder DA, Postboks 2944 Solli, 0230 Oslo, som representerer Helga Louise Tilley og Kim Michael Tilley, Holstadveien 11, 1430 Ås

Nabovarselet gjelder oppføring av støyskjerm med tilhørende støttemurer og fundamentering.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Bemerkningene går i hovedsak på detaljer på utforming og høyde på skjerm, fundamenter og terrengtilpasning, samt detaljer ved enkelte eiendommer. Dette er kommentert spesielt i eget brev av 07.02.2011 fra Sweco Norge AS som tilsvar til nabovarsel. Alle bemerkningene er besvart i egne brev fra ansvarlig søker (Sweco Norge AS). Enkelte oppsittere har bemerkninger rundt planene som ikke omhandles av nabovarselet. Alle bemerkninger er innkommet innenfor fristen og er vurdert og besvart av ansvarlig søker. I tillegg er det foregått noe korrespondanse på e-post med enkelte av partene. Noen bemerkninger har medført endringer av planene. Arbeider som er søknadspliktige, vil ikke starte før godkjenning foreligger på arbeidsplassen. Øvrige arbeider vil ikke starte før nødvendig varsling er gjort av byggherre og entreprenør.

Det er gjort beregninger av støybelastning. Støyreducerende tiltak er medtatt i et omfang som gjør at eiendommene skjermes slik at belastning er innenfor kravene. Det vil ikke bli bygget støyskjerm i tre med glassfelt der støttemur er en del av den totale skjermen. Den estetiske vurderingen tilsier at glassfelt ikke bør fjernes forøvrig.

På eiendommene gnr. 73 bnr. 10 og 11, Helga Louise Tilley og Kim Michael Tilley, Holstadveien 11, er tiltredelse for arbeider ikke avklart, da oppsitter har anket saken inn til Samferdselsdepartementet. Klagen er til behandling. Det opplyses at arbeidene vanligvis ikke igangsettes før klagen er behandlet, selv om det kan foreligge en slik rett etter gjeldende lovverk.

Eier av gnr. 73 bnr. 6, Truls Wetterhus, Holstadveien 5 og eier av gnr. 73 bnr. 7, Geir Goffeng, Holstadveien 3, henviser til avtaler og kontrakt med Statens Vegvesen om port i støyskjermen. Ansvarlig søker opplyser at det ikke foreligger noen slike avtaler. Vi skal bemerke at avtalene foreligger hos Statens Vegvesen, og at kommunen ikke er kjent med innholdet.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Støyskjermen skal oppføres som vist på gjeldende reguleringsplaner. Skjermens høyde og utforming er spesielt vurdert for hver enkelt eiendom, både med hensyn til et akseptabelt støynivå og utseende. Teknisk sjef har ingen ytterligere merknader og anbefaler at planene godkjennes.

Tekniske krav.

Det vises til innlevert samsvarserklæring og gjennomføringsplan.

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:

Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:

Ansvarlig søker (SØK)

- | | | |
|------------------|-------|--------------------------|
| • Sweco Norge AS | TKL 2 | Anlegg og konstruksjoner |
|------------------|-------|--------------------------|

Ansvarlig prosjekterende (PRO)

- | | | |
|------------------|-------|--------------------------|
| • Sweco Norge AS | TKL 2 | Anlegg og konstruksjoner |
|------------------|-------|--------------------------|

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)

- | | | |
|------------------|-------|--------------------------|
| • Sweco Norge AS | TKL 2 | Anlegg og konstruksjoner |
|------------------|-------|--------------------------|

Merknad:**Kontroll:**

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

Krav til utførelse

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, og Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

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 § 96.

Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 7.920,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

HTM-sak 23/11**GNR 32 BNR 1 - STØKKEN ØSTRE - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 32/1	Saknr.: 10/2908
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/11	24.03.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011:

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen, og i medhold av plan og bygningslovens § 26-1 og av kommuneplanens bestemmelse § 10 innvilges søknaden om fradeling til utvidet boligparsell fra landbrukseiendom gnr 32 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 11.03.2011, på følgende vilkår:

- 1) Parsellen skal kun brukes til boligformål.
- 2) Det må tinglyses at fradelt parsell får atkomst fram til offentlig vei.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:20 000
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 11.03.2011
3. Søknad fra Hanne Støkken, innkommet 14.09.2010, med senere tilleggskildokument datert 14.11.2010
4. Utskrift av møtebok i sak 123/08, datert 29.12.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Hanne K. Støkken, Haugli, Kroer, 1430 Ås
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo
Landbrukskontoret i Follo, her

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

- utsnitt av ortofoto, Støkken Østre -

Hanne K. Støkken har søkt om å fradele en parsell på ca 3500 m² fra sin landbrukseiendom gnr 32 bnr 1, Støkken Østre, Gamle Mossevei 138 (vedlegg 2 og 3). Parsellen skal brukes til boligformål med noe næringsvirksomhet i tillegg. Den er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Søker viser til kommuneplanens § 10 som omhandler boligbygging i LNF-områder.

I 2008 ble det fradelt en parsell på ca 1500 m² fra samme eiendom, som tilsvarer sørvestre del av ny søknad. Det vil si at det søkes egentlig om en utvidelse av tidligere fradelt parsell på ca 2000 m².

Bestemmelse om spredt boligbebyggelse:

Gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 20.06.2007, åpner for noe spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Brønnerud krets som omsøkte eiendom tilhører. I kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10."

I § 10 heter det videre:

"Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- *Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.*
- *Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.*
- *Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.*
- *Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden."*

Uttalelse fra Akershus fylkeskommune og Landbrukskontoret i Follo:

I følge retningslinjer fra Akershus fylkeskommune datert 30.01.2008 skal alle saker som omhandler deling av grunneiendommer i LNF-områder, i forbindelse med nybygging, oversendes Akershus fylkeskommune. Tiltak må avklares i forhold til automatisk fredete kulturminner. Saken ble derfor oversendt Akershus fylkeskommune i brev datert 07.12.2010 og det ble i samme brev også bedt om en uttalelse fra Landbrukskontoret, i henhold til jordloven.

Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (07.02.2011) uttaler at Støkken gård er belagt i en rekke middelalderdokument tilbake til 1316. Når det gjelder *automatisk fredete kulturminner*, tilsier de topografiske forhold at det er et stort potensial for funn av automatisk fredete fornminner uten synlig markering på arealet som er omsøkt. Det er gjort flere funn på og ved gården. Funnene taler for at det ligger et nær sammenhengende område med bosetningsspor og graver fra jernalder/middelalder fra bebyggelsen på Støkken Østre og sørover gjennom det omsøkte arealet. Fylkesrådmannen vil således kreve arkeologisk registrering av det omsøkte tomtearealet, i henhold til kulturminnelovens § 9. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før endelig dispensasjon gis.

Av *nyere tids kulturminner* viser fylkesrådmannen til at tiltaket berører et verdifullt kulturlandskap. Landskapet er vidstrakt, og gårdstunene har godt bevarte, eldre tun med flere SEFRAK-registrerte bygninger. På gården Støkken Østre står en hovedbygning hvor deler av bygningen i følge SEFRAK kan være fra 1600-tallet. Også Støkken Vestre har flere bygninger av høy alder, hvor hovedbygningen utmerker seg med meget høy alder. På bakgrunn av bygningsmiljøene ved Østre og Vestre Støkken, landskapet med spesielt godt bevarte gårdstun og områdets store tidsdybde, bør nye tiltak utformes og plasseres med stor varsomhet og med tanke på virkningene i landskapet.

Landbrukskontoret i Follo (06.01.2011) viser til at tilleggsarealet som er søkt fradelt ikke er dyrkbart. Det ligger en gammel potetkjeller på arealet som har en grunnflate på underkant av 100 m² og består av kjeller med et overbygg. Eierne av Støkken Østre har opplyst at potetkjelleren har liten verdi som bygning, da den har liten kapasitet og er uhensiktsmessig for lagring av maskiner og redskap. For øvrig har eier tilstrekkelig med lagerkapasitet for maskiner og redskap i driftsbygningen på tunet.

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- eller skogbruk. Unntak kan bare gjøres dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt, eller delingen anses forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. I dette tilfellet foreligger det ikke samfunnsinteresser av stor vekt. I utgangspunktet vil ethvert areal samt bygninger kunne representere en ressurs for en landbrukseiendom. Landbrukskontoret finner likevel i dette tilfellet at omsøkte tilleggsareal kan tillates fradelt. Det legges vekt på at omsøkt areal er klassifisert som annen jorddekt fastmark og er ikke dyrkbart, samt at den gamle potetkjelleren på arealet har liten verdi for landbrukseiendommen. Tilleggsareal skal dessuten legges til en allerede tillatt fradelt boligparsell, slik at fradelingen ikke vil medføre en økning av boliger i det aktuelle jordbruksområdet. Den omsøkte parsellen anses ikke å medføre uheldige konsekvenser for kulturlandskapet og miljømessige konsekvenser for landbruket i området, siden det skal være et tillegg til allerede tillatt fradelt boligparsell.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Deler av parsellen, som er søkt fradelt, har i tidligere behandling blitt vurdert til å oppfylle betingelsene i kommuneplanens § 10 for fradeling uten dispensasjon.

Parsellen ligger ganske hensiktsmessig plassert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur. Det er ca 3,5 km til Brønnerud skole, og det vil eventuelt utløse krav om skoleskyss. Eiendommene i området er ikke tilknyttet kommunens vann- og avløpsnett. Parsellen, som er søkt fradelt, må tilfredsstille dagens krav til vann- og avløpssystem, og det må søkes om utslippstillatelse.

Dyrket og dyrkbar jord må i liten grad omdisponeres. Parsellen ligger ikke innenfor område som er avmerket som viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter (KL) eller friluftskvaliteter (NF) og er utenfor virkeområde for RPR for Oslofjorden.

Det er søkt om fradeling til både bolig- og næringsformål. Kommuneplanens bestemmelse § 10 gjelder ikke fradeling til næring, og fradeling til dette formålet vil eventuelt kreve en dispensasjon. På grunn av beliggenhet i et åpent kulturlandskap og med bygningenes historiske verdi, er det ikke ønskelig med næringsvirksomhet som kan bli utflytende i form av utendørs lagring og så videre.

Støkken Østre er et "kommabruk" og består av gnr 32 bnr 1 og 2. Det er en forutsetning at dette må ryddes opp i, det vil si at eiendommene må sammenføres, før fradelingen kan gjennomføres.

Teknisk sjef anbefaler at det godkjennes fradeling av utvidet parsell til boligformål, på til sammen ca 3,5 dekar, i henhold til kommuneplanbestemmelsens § 10, og at det ikke tillates næringsvirksomhet slik det er vist til i søknaden.

Gebyr:

Behandlingsgebyr på kr 2 550,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

HTM-sak 24/11
GNR 61 BNR 56 - ÅS STADION - MIDLERTIDIG BRAKKERIGG - KLAGE

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 61/61	Saknr.: 11/138
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/11	24.03.2011
Delegert bygnings- og reguleringssjefen	7/11	12.01.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder hovedutvalget for teknikk og miljø bygnings- og reguleringssjefens vedtak av 14.01.2011 i sak D 7/11. Klagen fra advokat Roar R. Lillebergen v/Føyen advokatfirma, på vegne av Erik Hagen, tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Tillatelse til oppføring av midlertidig brakkerigg, sak D 7/11, godkjent 14.01.2011.
2. Merknader til nabovarsel fra Erik Hagen datert 06.01.2011.
3. Klage fra Advokat Roar R. Lillebergen v/Føyen advokatfirma datert 17.01.2011
4. Begjæring om oppsettende virkning fra Advokat Roar R. Lillebergen v/Føyen advokatfirma DA, datert 25.01.2011.
5. Fylkesmannens avgjørelse datert 28.02.2011 vedrørende oppsettende virkning for klage på tillatelse til brakkerigg.
6. Reguleringsplan for Ås stadion R- 241 vedtatt av kommunestyret 05.09.2007.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

- Oversendelsesbrev til fylkesmannen datert 04.02.2011.
- Brev til Advokat Lillebergen datert 21. 01.2011 med orientering om politisk behandling av klagen.

Utskrift av saken sendes til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep. 0032 Oslo.
Advokat Roar R. Lillebergen, FØYEN Advokatfirma DA, Pb. 7086 St. Olav plass,
0130 Oslo.

Rakkestad Bygg AS v/Frank Haugrim, Eidsbergveien 22, 1890 Rakkestad.
Erik Hagen, Idrettsveien 3, 1430 Ås.

Ås kommune v/Eiendomsavdelingen, Pb. 195, 1431 Ås.

SAKSUTREDNING:**Saken gjelder:**

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente 14.01.2011, sak D 7/11, søknad om oppføring av midlertidig brakkerigg på gnr. 61, bnr. 56 – Ås stadion.)

Brakkeriggen består av i alt 7 brakker og inneholder kontor-, spise-, sanitær-, sove- og lagerbrakker. I tillegg er det plassert to containere. Godkjenningen innebar en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Ås stadion R-241 for bruk av friområdet til plassering av brakkerigg.

Brakkeriggen er godkjent plassert vest for Fjellveien 8 og syd for eksisterende parkeringsplass i forbindelse med riving av bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse i Fjellveien 6. (Se vedlegg 1 og vedlegg 6).

Merknad til nabovarsel

Det var innkommet merknad datert 06.01.2011 er fra nabo Erik Hagen på nabovarsel, hvor det vises til manglende dokumentasjon, ulemper for bomiljøet og verdiforringelse av eiendommen.

Merknadene var sendt til ansvarlig søker Rakkestad Bygg AS Merknadene fra Hagen ble kommentert av Rakkestad Bygg AS og vurdert i forbindelse med behandlingen av søknaden. Erik Hagen varslet at merknader fra advokat ville bli innsendt. (Se vedlegg 2).

Klage til fylkesmannen

Føyen advokatfirma DA klaget vedtaket om brakkerigg inn til fylkesmannen i brev datert 17.01.2011. Det vises til saksbehandlingsfeil, og han ber om omgjøring av vedtaket. Det er blant annet ikke vist til alternativ plassering. Dette er en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta, og vedtaket er sparsomt begrunnet. (Se vedlegg 3).

Anmodning om oppsettende virkning

Føyen advokatfirma DA sendte dessuten brev datert 25.01.2011 til fylkesmannen med anmodning om oppsettende virkning av vedtaket på brakkeriggen. Føyen advokatfirma DA begrunner kravet med påstand om saksbehandlingsfeil og at utbyggingen skjer i regi av kommunen selv. (Se vedlegg 4).

Fylkesmannen har i brev datert 28.02.2011 avslått anmodning om utsettende virkning. Beslutningen er ikke bindende i fylkesmannens endelige klagebehandling. Fylkesmannen har ikke sett det sannsynlig at klagen vil føre frem. "Sakens karakter tilsier heller ikke at utsettende virkning bør gis". (Se vedlegg 5)

Teknisk sjefs kommentarer:Kommentar til nabovarsling

Byggesøknaden ble varslet til naboene 23.12.2010 i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3 som også er i henhold til veiledning til byggesaksforskriften § 5-2 – varsel til naboer og gjenboere.

Kommentar til båndlegging av parkområdet

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente brakkeriggen 14.01.2011, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-1. Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsformålet. I dette tilfellet ikke er det ikke noe som vil føre til uopprettelig skade eller tap.

Kommentar til dispensasjonsvedtaket

Det vises til bygningssjefens begrunnelse (vedlegg 1). I tillegg er det mulig at brakkene, eller noen av dem, kan flyttes inn på byggetomten etter at rivearbeidet er ferdig. Det er ikke planlagt bygging av nye boliger her før neste byggetrinn 2, men det vil skape en ekstra flytting med ny tilkobling av vann og kloakk for brakkene, i tillegg til økt anleggstrafikk i Fjellveien..

Kommentar til påstått saksbehandlingsfeil

Den påståtte saksbehandlingsfeilen har ikke virket bestemmende på vedtakets innhold. Den lille justeringen og oppstramningen av plassering av brakkeriggen har dessuten vært til fordel for naboen.

Teknisk sjefs vurdering av saken:

Teknisk sjef anser saken tilstrekkelig varslet og behandlet etter saksbehandlingsforskriften. Kommunen har funnet plasseringen av brakkene som den mest hensiktsmessige med tanke på avstand til byggeplassen. Det finnes ingen områder i hele Ås kommune som er regulert til brakkerigger. Brakkerigger må alltid ligge på eller umiddelbar nærhet av byggeområdet og må sees på som en del av byggetiltaket. Brakkerigger er alltid midlertidig. Det vil svært ofte være behov for å dispensere fra arealplan. Alternative plasser er nøye vurdert, og det er tatt de rimelige hensyn som kan tas i saken. Det ble gitt dispensasjon på bakgrunn av manglende alternativ plassering. Parkeringsplassen er ikke vurdert som aktuelt da stadionområdet har aktiviteter som krever parkering. Bygningsmyndighetene har ikke sett at brakkene er til urimelig ulempe for omgivelsene med tanke på hekk og trær som reduserer tiltaket visuelt og støymessig. Dette er en midlertidig ulempe.

Utsettelsen av vedtaket ville ha gitt arbeiderne dårlige arbeidsforhold i anleggsperioden med riving i første omgang. Tema for saken er om brakkene vil være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte føre til vesentlig ulempe for omgivelsene etter plan- og bygningslovens § 30-5, første ledd. Brakkene er oppført. Kommunen har ingen spesielle områder som er regulert for arbeidsbrakker. I dette tilfellet er dette den eneste praktiske plasseringen dersom det skal ha noen hensikt i forbindelse med utbyggingen av Fjellveien. Slik godkjenning vil ofte bety ulempe for naboskapet, men ikke mer enn det må kunne aksepteres, da det er en midlertidig plassering.

Teknisk sjefs konklusjon med begrunnelse:

Brakkeriggen er en midlertidig plassering, og to av containerne skal flyttes inn på byggetomten så fort rivearbeidet er ferdig. Teknisk sjef kan ikke se at det er foretatt

noen saksbehandlingsfeil og viser til at saken ble forelagt som en ordinær sak etter plan- og bygningslovens § 20-1. Det har vært forsøk på å imøtekomme nabo under byggeprosessen med prosjektering av nybygget i Fjellveien og nå ved å redusere antall brakker og ta rimelig hensyn til naboen. Vi ser at det muligens burde vært varslet om dispensasjonen, men det ville ikke ha endret søknaden, ettersom klageren er godt kjent med tiltaket. Teknisk sjef anbefaler at klagen ikke tas til følge og oversendes fylkesmannen til avgjørelse.

HTM-sak 25/11**GNR 111 BNR 270 - KJÆRNESLIA 15 - NY BOLIG OG GARASJE****- KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Gunnar Martinsen

Arkivnr: GB 111/270 Saknr.: 10/1468

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	314/10	11.01.2011
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	3/11	10.01.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/11	24.03.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011

Under henvisning til saksutredningen opprettholder hovedutvalget for teknikk og miljø bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 11.1.2011 i sak D 314/10.

Klagen fra Stein og Sylvi Aasen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Klagen gis ikke utsatt iverksetting av tiltaket.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø (på kommunalt nivå)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig vedtak)

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringsplan med bestemmelser
2. Vedtak i sak: D 314/10.
3. Situasjonkart, utomhusplan og tegninger
4. Klage på vedtak datert 3.2.11 fra Stein og Sylvi Aasen (gnr.111 bnr.180)
5. Oversendelsesbrev av 14.2.11 fra bygningsmyndighetene til ansvarlig søker.
6. Brev av 25.2.11 fra ansvarlig søker til bygningsmyndighetene

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

a-vista Inger Langvik. P.b.78 STRYN

Rune Vassdal, Steinfeltbakken 133, 1405 LANGHUS

Stein og Sylvi Aasen, Ormerudveien. 36b. 1410 KOLBOTN

SAKSUTREDNING:

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for deler av Kjærnes (R-217) vedtatt av kommunestyret 10.5.2006. Eiendommen ligger innenfor område Bb3 som er forutsatt utnyttet til boligformål. I de tilhørende bestemmelsene fremgår at maks tillatt bruksareal ikke skal overskride 250m². Gesimshøyden målt fra ferdig planert terreng skal ikke overskride 6,5m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste planert terreng skal ikke overskride 9,5m.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 45 grader.

Det tillates uthus, garasje/carport på inntil 36m² BYA.

Se vedlegg 1.

Byggesaken

Den 11.1.2011 ble det gitt rammetillatelse for oppføring av enebolig, garasje og forstøtningsmur jfr. sak: D314/10. Se vedlegg 2.

Vedtaket er fornyet behandling av rammetillatelse da tidligere vedtak av 27.10.10 i samme sak utgikk som følge av at det fremkom opplysninger om at en av naboene ikke var varslet i tilstrekkelig grad.

Byggetiltaket ligger i svært bratt terreng med høydeforskjell på hele 12m mellom laveste og høyeste terrengnivå. Tegningsgrunnlaget med innlagte terrengprofiler for murer og bygninger er utarbeidet på grunnlag av innmålingsdata fra kvalifisert oppmålingsforetak. Boligens totale bruksareal som består av hovedetasje og underetasje, er på 223m². Gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,0m og 7,7m målt fra laveste prosjektert terrengnivå.

Byggemeldt forstøtningsmur er på det høyeste 2,9m, gjennomsnittshøyden er ca. 1,5m. Se situasjonskart, utomhusplan og tegninger vedlegg 3.

Som følge av at saken er fullt ut tilpasset den reguleringsmessige situasjonen, ble protesten fra Aasen (gbnr.111/180) ikke tatt til følge.

Vedtaket ble også oversendt naboene Gjefsen (gbnr.111/256) og Stoltenberg (gbnr.111/277) til orientering, selv om protester i den fornyede behandlingen som gjelder denne saken, var frafalt fra disse.

Klagen

Vedtaket ble påklaget i brev av 3.2.11 fra Aasen, eier av eiendommen gbnr.111/180. Innholdet i klagen dreier seg om hovedsakelig om utsiktstap og verdiforringelse, samt at man stiller seg tvilende til saksbehandlingen ved at opplysninger angivelig er holdt tilbake.

Det vises til klagen i sin helhet som også var vedlagt et betydelig antall fotografier
Se vedlegg 4.

Klagen ble oversendt ansvarlig søker til underretning og uttalelse den 14.2.11.
Se vedlegg 5.

Brev av 25.2.11 fra ansvarlig søker er tilsvar på klagen. I brevet vises til tidligere merknader i saken. Se vedlegg 6.

Vurdering av saken:

Teknisk sjef kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger av betydning i forhold til det klageren tidligere har anført i forbindelse med protesten som ble innsendt i forkant av vedtaket til sak D 314/10. Det tilbakevises at det er holdt opplysninger tilbake i byggesaken.

Teknisk sjef viser til saksutredningen og anbefaler ikke at hovedutvalget for teknikk og miljø tar klagen til følge. Det foreslås ikke at det gis utsatt iverksetting av byggearbeidene, jf. forvaltningslovens § 42. Utbyggeren vil dermed kunne igangsette byggearbeidene på eget ansvar før klagen er endelig avgjort hos fylkesmannen.

HTM-sak 26/11
GNR 108 BNR 336 - RAVNFARET 11 - OPPFØRING AV ENEBOLIG - KLAGE

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 108/336	Saknr.: 10/3055
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	369/10	08.12.2010
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	370/10	08.12.2010
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	384/10	23.12.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	26/11	24.03.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011:

Under henvisning til saksutredingen opprettholder Hovedutvalg for teknikk og miljø bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 03.01.2011 i sak D 384/10. Klagen fra Turid Jerkø tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Tillatelse til oppføring av ny enebolig med sekundærleilighet i sokkel og innebygd garasje, sak D108/336, godkjent 03.01.2011.
2. Klage på vedtak fra nabo, eier av gnr. 108, bnr. 294, Turid Jerkø datert 25.01.2011.
3. Uttalelse datert 11.03.2011 fra IEC-HUS AS til klage fra Turid Jerkø.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

- Fylkesmannens anmodning om forberedende klagebehandling datert 03.02.2011.
- Brev til IEC-HUS Norge AS med oppfordring til å komme med uttalelse til klagen datert 02.02.2011.
- Godkjent rørleggermelding 07.01.2011.

Utskrift av saken sendes til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Turid Jerkø
IEC-HUS Norge AS v/Lars Kronstad
Ole-Andre og Wenche Risnes

SAKSUTREDNING:

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente den 03.01.2011 søknad fra IEC-HUS AS om oppføring av en frittliggende enebolig i 2 etasjer med sekundærleilighet og garasje i sokkeletasje på gnr. 108, bnr. 336 – Ravnfaret 11 (Vedlegg nr. 1). Godkjenningen innebar dispensasjon fra krav om uteoppholdsareal og byggegrense.

Nabo Turid Jerkø har klaget på vedtaket i brev datert 25.01.2011 (Vedlegg nr. 2).

Det klages på:

1. Avvik i mottatt underlag
2. Mangelfullt underlag
3. Antall dispensasjoner som er gitt
4. Uriktig gjengivelse av antall merknader fra naboer
5. Parkeringsforhold er feilvurdert
6. Manglende tilbakemeldinger
7. For høy utnyttelsesgrad
8. Klagesaken fremlegges til politisk behandling før klagefristen har utløpt.

Fakta i saken:

Ravnfaret 11 er den siste ubebygde tomten i området. Tomten er veldig bratt og ligger i enden av veien inntil snuplassen i blindveien. Tomten er vanskelig å bebygge. Tomten ligger på en fjellskråning og det er valgt å sprengne inn bygningen på tomten.

Søknaden er justert etter første nabovarsel. De innkomne merknadene gjelder høyde og bratt atkomst til bygningen. Etter forhåndskonferanse med bygnings- og reguleringsjefen ble bygningen omprosjektert og endringene varslet på nytt. I den endelige søknaden var endringene på følgende punkter:

Huset ble senket en meter ned i terrenget for å gi slakere atkomst til garasjen og det ble laget egen parkeringsplass til leieboer inne på tomten. Inngangsdør til sokkeleiligheten er flyttet til fremsiden av huset for å redusere sprengningsarbeidene. Det er nå gitt plass til to biler i garasjen samt to biler utenfor, og en bilpass til leieboer. Boligen er innenfor kravene til uteoppholdsareal for en boenhet, men den ekstra boenheten er bakgrunnen for dispensasjonen.

IEC-HUS har forsøkt å få møte med naboen for å se på aktuelle løsninger og diskutere klagen. Turid Jerkø har ikke ønsket dette. Bygnings- og reguleringsjefen har den oppfatning av at Turid Jerkø ønsker at naboene skal få bygge en bolig, men er ikke enig i tiltakets utforming når det gjelder høyder, plassering eller antall boenheter. IEC-HUS ser ingen momenter i merknadene fra nabo som ikke er ivaretatt på en forskriftsmessig måte og anbefaler at klagen ikke tas til følge jf. vedlegg nr. 3.

Teknisk sjefs kommentarer

Hele bygget ble senket en meter ned i terrenget etter første nabovarsel. Etter møte med kommunen ble garasjen senket ytterligere ned i terrenget. Det førte til en del endringer som trapp ned til terrassen fra husets andre etasje.

Denne endringen gir en bedre atkomst også med tanke på vinter og helning på bakken til garasjen. Bygningen blir lavere i terrenget og blir ikke så dominerende fra veien. Dette imøtekommer naboens klage på høyde.

Antall dispensasjoner:

Det klages på antall dispensasjoner som:

1. Avvikende krav til samlet uteoppholdsareal.
2. Byggegrensen på 4 meter.
3. Atkomst til garasjen med stigning brattere enn 1:8.
4. Brannforskrift (slusebredde mellom garasje og bolig)

Det er gitt to dispensasjoner. Det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens (§8 Boligområder) krav om uteoppholdsareal som for sekundærleiligheten er på 100 m² mot tiltaket som har 80 m². Kravet til uteoppholdsareal for boenheten i hovedhuset er 300 m² mot tiltaket som har 250 m². Dispensasjonen er gitt på bakgrunn av den utfordrende tomten. Hensyn til uteoppholdsarealet er veid opp mot mengde masser som må sprenges for å imøtekomme krav til oppholdsareal for begge boenhetene.

Den andre dispensasjonen er fra byggegrensen, da garasjen/terrassen går over byggelinjen mot regulert friområde. Dispensasjonen er gitt på bakgrunn av at tiltaket vil gi en god garasje- og terrasseløsning. Det kan ikke sees at tiltaket vil medføre noen ulemper for de berørte parter. Avstanden til Turid Jerkøs hus er på 18 meter.

Når det gjelder stigningen på atkomsten som er på cirka 1:8,3 er dette ikke vurdert som en dispensasjon og er innenfor akseptabelt stigningsforhold.

Den viste slusen mellom bolig og garasjedel er innenfor bestemmelsene i brannforskriften og er ikke gjenstand for dispensasjon.

Tiltakshaver ønsket seg en maksimal utnyttelse av tomten da også med en sekundærleilighet. Garasjen bygges sammen med bolighuset og gir utomhusareal på taket som inngår i beregningen av utomhusarealet på tomten. Langs eiendommen eier kommunen en adkomstvei/friareal hvor det går en sti med trappetrinn av naturstein opp til området bak.

Det er satt følgende krav til denne tomten:

”Tilstøtende terreng må ikke bli usikkert for ferdsel som følge av høye og bratte utsprengte skråninger. Skjæringer må utføres slik at byggegrunn og tilstøtende terreng gis tilfredsstillende sikkerhet mot utglidning, jf. Teknisk forskrift § 7-1, 2. ledd (Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger) Fjellskjæring må sikres med gjerde eller på annen måte.

IEC-HUS AS har forøvrig bemerket at et lavere bygg ville blitt liggende inneklemt mellom fjellsprenge knauser.

Det er ellers en misforståelse at saken er lagt frem til politisk behandling før klagefristen er utløpt. Til møte i hovedutvalget 17.02.2011 var saken bare referert

som delegert byggesak, dvs. bygnings- og reguleringsjefens behandling og godkjenning av 03.01.2011.

Teknisk sjefs konklusjon og begrunnelse:

Forholdene er nøye vurdert og nabobemerkninger er etterkommet så langt det er mulig og praktisk. Teknisk sjef anbefaler at klagen ikke tas til følge.

HTM-sak 27/11**GNR 78 BNR 1, 2 OG 5 - BRÅTHE - KLAGE PÅ FRISTER FOR GJENNOMFØRING AV OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 78/1	Saknr.: 10/3990
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/11	24.03.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011:

1. Det gis ikke ytterligere utsettelse av fristen for å oppgradere separat avløpsanlegg på eiendommene gnr 78 bnr 1, 2 og 5.
2. Gjeldende frister er:
Gnr 78 bnr 1: 01.07.2012
Gnr 78 bnr 2: 01.07.2011
Gnr 78 bnr 5: 01.07.2013
3. Klagen oversendes Fylkesmannen for videre behandling.

Ås, 16.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg for gnr 78 bnr 1, 2 og 5
2. Forespørsel om utsatt frist (brev av 24.01.2011)
3. Kommunens svar på spørsmål om fristutsettelse (datert 11.02.2011)
4. Klage på frister (datert 20.02.2011)
5. Kommunens underrettelse om at klagen behandles i HTM (datert 07.03.2011)

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

- Varsel om pålegg om oppgradering av avløpsanlegg på gnr 78 bnr 1, 2 og 5
- Korrespondanse vedrørende behovet for oppgradering på gnr 78 bnr 2

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Med hjemmel i Forurensningsloven § 18 og Forurensningsforskriften kap. 12, samt med grunnlag i HTM sitt vedtak i utvalgssak 110/09, ga Ås kommune i vedtak av 09.02.2010 pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg på eiendommen 78/2. I etterkant av pålegget fant det sted en del korrespondanse vedrørende pålegget. Eier Nils Julius Bråthe har ikke kunnet fremskaffe dokumentasjon på at anlegget tilfredsstillers dagens krav til rensing, og pålegget har derfor blitt stående. Eiendommen drenerer til Hogstvedtbekken og har samme frist for gjennomføring av pålegget som de andre eiendommene langs Hogstvedtbekken – 01.07.2011.

Med hjemmel i Forurensningsloven § 18 og Forurensningsforskriften kap. 12, samt med grunnlag i HTM sitt vedtak i utvalgssak 92/10, ga Ås kommune i vedtak av 07.02.2011 pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg på eiendommene 78/1 og 78/5. Begge anleggene eies av Nils Julius Bråthe. Eiendommene drenerer til Ringbekken og fikk samme frist for gjennomføring av pålegget som de andre eiendommene langs Ringbekken – 01.07.2012. Ås kommune har i et forsøk på å imøtekomme eiers ønsker, i brev av 11.02.2011 gitt utsettelse for eiendommen 78/5 til 01.07.2013.

Alle eiendommene har innlagt vann og WC. Eiendommene 78/1 og 78/5 har kun slamavskiller for avløpsvannet. På 78/2 er det i tillegg til slamavskilleren et eldre sandfilteranlegg. Erfaringsmessig er slike sandfilteranlegg underdimensjonerte i forhold til dagens krav og de har som regel blitt tettet igjen etter mange års bruk.

Eier har i brev av 20.02.2011 klaget på pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg. Vi oppfatter at det ikke klages over selve vedtaket om oppgradering, men at det klages på de fristene kommunen har gitt. Bråthe ønsker disse fristene:

78/1: 01.07.2015 (Ås kommune: 01.07.2012)

78/2: 01.07.2013 (Ås kommune: 01.07.2011)

78/5: 01.07.2014 (Ås kommune: 01.07.2013)

Eier påpeker at Ås kommune selv har vedtatt at opprydding av spredt avløp i gjenstående områder skal gjennomføres i perioden 2010 – 2015, og at det derfor ikke er noen grunn til at han skal gjennomføre et av påleggene allerede i 2011. Dårlig økonomi oppgis som årsak til at han ønsker fristutsettelse.

Vurdering av saken:

Vi kan ikke se at det er grunn for å gi de utsettelsene som eier søker om. En må anta at eier ikke bebor alle tre eiendommene selv og derfor leier ut to av dem. Utleie gir inntekter og vi mener derfor at økonomi ikke er grunn for å gi utsettelse i dette tilfellet. Vi har alltid vært restriktive med å gi utsettelse på pålegg gitt til eiendommer hvor det leies ut og dermed genererer inntekter.

Eier har fått samme frister som andre grunneiere innenfor samme nedbørfelt, men vi har som nevnt allerede gitt ett års utsettelse for 78/5 – slik at han kan gjennomføre et pålegg per år og likevel holde seg innenfor fristene. Dersom HTM velger å gi en utsettelse til Bråthe vil dette virke urettferdig og urimelig ovenfor andre grunneiere i området.

Erfaringsmessig bør kommunen holde på de fristene som er gitt. Den tiden som er igjen mellom de fristene som er gitt og kommunens målsetting om gjennomføring av opprydding i spredt avløp innen 2015, er nødvendig for å få gjennomført alle tiltakene. Det er alltid eiendommer som vil stå igjen når fristen har gått ut, og det krever tid og ressurser hos kommunen for å få gjennomført påleggene på disse eiendommene. Dette arbeidet gjennomføres fra kommunens side gjennom purringer og saker om tvangsmulkt.

Dersom Bråthe får utsatt fristene slik han ønsker, men likevel ikke gjennomfører påleggene innen de nye fristene, vil vi passere fristen på 2015 før påleggene eventuelt har blitt gjennomført ved hjelp av tvangsmulkt.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Som beskrevet ovenfor, må en anta at Bråthe har leieinntekter på 2 av de 3 eiendommene, og det økonomiske grunnlaget for gjennomføring av pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg bør derfor være tilstede.

Kostnadene per eiendom blir ikke større for Bråthe enn for andre grunneiere i kommunen.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunalteknisk avdeling vurderer ut fra ovennevnte forhold, at det ikke bør gis ytterligere utsettelse av fristene for oppgradering av separat avløpsanlegg på de tre eiendommene til Nils Bråthe.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

HTM-sak 28/11
VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGG 2011

Saksbehandler: Arnt Øybekk Arkivnr: 614 &46 Saknr.: 11/921

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/11	24.03.2011

Teknisk sjefs innstilling:

Vedlikehold kommunale bygninger – tiltaksplan 2011, endres i samsvar med arbeidsplan, revidert 11.3.2011.

Ås 22.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 20/11

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Vedlegg 2. Arbeidsplan
Vedlegg 3. Utredning Gulv. Park og idrettsgulv AS
Vedlegg 4. Oppussing av Solberg skole
Vedlegg 5. Kapasitetsproblemer takkonstruksjon.

Utskrift av saken sendes til:

Leder for eiendomsavdelingen

SAKSUTREDNING TIL MØTE I HTM 24.03.2011:**Fakta i saken:**

I møte 17.02.2011 fattet HTM slikt vedtak:

Vedlikehold kommunale bygninger – tiltaksplan 2011, datert 4. februar 2011 vedtas.

- Hovedutvalg for teknikk og miljø forutsettes at vask av yttervegg på de nyere deler av Kroer skole ("Rødskolen") inngår i vedlikeholdet for 2011.
- Hovedutvalg for teknikk og miljø ønsker en ytterligere redegjørelse for gulv i Nordbyhallen samt vedlikehold og utbygging ved Solberg skole før tiltakene iverksettes.

I møtet ble det stilt en del spørsmål om gulvet i Nordbyhallen og bruk av Solberg skole. Spørsmålene er forsøkt besvart i vedlagte notater, vedlegg 3 og 4

I tillegg har det i ettertid vist seg nødvendig å revidere tiltaksplanens arbeidsplan slik:

- Åshallen, utgår.
(Kapasitetsproblemer. Taket tåler ikke etterisoleringen.) Vedlegg 5.
Kapasitetsproblemer takkonstruksjon.
- Brekkeskogen 21 utgår.
(foreslått solgt)
- Hellinga 5 A-D, oppjusteres.*
(samme rehabilitering som i Hellinga 9 er nødvendig)
- Kroer skole, reduseres.
(midlene er ikke bevilget)
- Ås stadion utsettes.
(bygningen planlegges til rigg for bygging av fotballhall)
- Gulv i Nordbyhallen, oppjusteres.
(Hele gulvet må skiftes) Vedlegg 3. Utredning gulv, Park og Idrettsgulv AS

Tiltaksplan er vist i vedlegg 2

SAKSUTREDNING TIL MØTE I HTM 17.2.2011:**Fakta i saken:**

Ås kommune eier en eiendomsmasse på omkring 122 000 m². Forsikringssummen for eiendommene er 2 milliarder kroner. Denne eiendomsmassen skal holdes ved like slik at eiendommene ikke forfaller og verdien reduseres. Ås kommune setter av omkring 11,5 millioner kroner til dette formålet. Dette tilsvarer 0,3 % av eiendomsverdien eller 57 kr per m². Normtall sier at vedlikeholdsavsetningen bør være minst 150 kr per m² for å hindre forfall.

Eiendomsavdelingen har i mange år registrert tilstanden ved de kommunale byggene. Der er registrert et stort etterslep i vedlikeholdet. Etterslepet er beregnet til omkring 118 millioner. Etter hvert som registreringene er blitt bedre er beregnet etterslep økt. For å ta igjen beregnet etterslep i løpet av en tiårsperiode må vedlikeholdsbudsjettet økes betydelig.

Innenfor årets vedlikeholdsbudsjett foreslås det å bruke omkring 3,5 millioner kroner til forebyggende vedlikeholdstiltak. Dette beløpet foreslås først og fremst brukt til maling og beising av fasader, takomlegging, reparasjon av takrenner og nedløpsrør og andre tiltak som reduserer økningen i forfallet. Det er stor slitasje på den kommunale boligmassen, og det ville være ønskelig med vedlikehold/rehabilitering av boligene ved nyinnflytting. Det forslås brukt 1,1 mill til vedlikehold av boligene. Det er alt for lite, men nødvendige tiltak på formålsbygg gjør at det er umulig å gjennomføre ytterligere tiltak.

I tillegg til det rene vedlikeholdsbudsjettet er det bevilget penger til løpende vedlikehold ved Bjørnebekk asylmottak og ekstraordinært vedlikehold/rehabilitering ved Ås ungdomsskole og Rustad skole.

Det resterende vedlikeholdsbudsjettet, omkring 1,55 mill. kroner, vil bli brukt til reparasjon etter hærverk eller akutte hendelser. Dette beløpet tilsvarer omkring 120 000 kroner i måneden. Dersom reparasjonsbehovet blir større, vil teknisk sjef måtte komme tilbake til hovedutvalget med forslag om revidering av tiltaksplanen.

Tiltaksplanen vil bli fulgt opp kontinuerlig og avvik vil bli rapportert slik at nødvendig revidering av tiltaksplanen kan bli gjort.

I 2010 ble det fastsatt nye grenser for tiltak mot radon i hus. Tidligere var grensa 200 Bq per m³ luft, nå er den satt til 100 Bq per m³. Vi har registrert tiltak som må utføres for å oppfylle de nye kravene og foreløpig er det registrert tiltak kostnadsberegnet til omkring 600 000 kroner. Dette er ikke innarbeidet i budsjettet eller tiltaksplanen.

Vurdering av saken:

Som nevnt i saken er forsikringsverdien av kommunens bygninger omkring 2 milliarder kroner. Det er dårlig kapitalforvaltning å ha et mangelfullt bygningsvedlikehold. Innenfor de tilgjengelige ressurser er det vanskelig å tildele mer penger til vedlikehold. Det gjelder derfor å bruke de tildelte ressurser best mulig. Gjennom eiendomsavdelingens registreringer gjennom flere år, har vi et godt kjennskap til byggenes tilstand. Den foreslåtte tiltakslista vil gi en best mulig vedlikehold innenfor rammene.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Dersom kommunens bygningsmasse ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt, vil den forvitne. Kommunale tjenester vil få dårligere rammebetingelser, og det vil gå utover arbeidsmiljøet.

Rammene for bygningsvedlikehold bør utvides slik at også tiltak mot radon i hus kan gjennomføres. Dersom det er umulig å utvide rammene, må tiltaksplanen revideres i løpet av våren slik at de mest nødvendige tiltakene kan gjennomføres.

Konklusjon med begrunnelse:

Den framlagte vedlikeholdsplanen anbefales vedtatt.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Vedlikeholdet skjer kontinuerlig. Vedtaket trer i kraft straks.

HTM-sak 29/11
FJERNING AV TRE PÅ KOMMUNAL GRUNN

Saksbehandler: Heidrun Kårstein

Arkivnr: D30

Saknr.: 10/3970

Utvalg

Sak nr.

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

29/11

24.03.2011

Teknisk sjefs innstilling:

Administrasjonens avgjørelse opprettholdes. Treet som står på kommunal grunn ved Granheimlia skal ikke fjernes.

Ås, 23.03.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Innkomet brev med bilder fra Knut Winge Solberg datert 23.12.2010

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

E-post korrespondanse

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Eier og beboer i Granheimlia 24 er Knut Winge Solberg. Han ønsker å felle et grantre på kommunal grunn. Han har forespurt Kommunalteknisk avdeling om dette, men fått avslag. Han ønsker derfor en behandling av saken i HTM.

Eier av Granheimlia 24 har rettet henvendelse til Kommunalteknisk avdeling flere ganger. Første forespørsel skjedde i 2009. Ulike ansatte ved Kommunalteknisk avdeling har ved ulike tilfeller befart eiendommen og det aktuelle treet.

Vurdering av saken:

Treet framstår som livskraftig. Skogsjef Morten Lysø bekrefter dette ovenfor Kommunalteknisk avdeling. Treet kan heller ikke sies og ha så vesentlige ulemper for

eiendommen at treet kan fjernes med hjemmel i naboloven. Treet skygger ikke vesentlig for sol. Kommuneingeniøren innhentet synspunkt fra nabo i Granheimlia 26 via telefon. Naboen ønsket ikke at treet skulle fjernes, fordi rådyr tidvis oppholder seg under treet.

Konklusjon med begrunnelse:

Vanlige saksbehandlingsrutiner omfatter innhenting av uttalelser fra naboer. Det gjøres en vurdering av om treet er friskt og om det utgjør en fare for omgivelsene. Dersom naboer er mot en felling, treet er friskt og det ikke utgjør en fare for omgivelsene blir det ikke gitt tillatelse til felling.

Vanlig saksbehandlingspraksis på Kommunalteknisk avdeling tilsier dermed at treet ikke skal felles.