

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte 05.05.2011

NB!

Møtet starter med en befaring i Ravnfaret,
felles oppmøte på Rådhuset kl. 17.00

NB!

Møtet fortsetter på Stuene i Nøstvetmarka 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.

Saksliste:

- REFERATSAKER
- DELEGERTE VEDTAK

HTM-sak 30/11 11/1484
ÅRSMELDING 2010

HTM-sak 31/11 10/3417
R-266 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE
MELLOM BREKKEVEIEN OG ØSTFOLDBANEN

HTM-sak 32/11 11/579
GNR 99 BNR 6 - SUNDBYVEIEN 55, 57 - SØKNAD OM
FRADELING AV BOLIGTOMT

HTM-sak 33/11 11/768
GNR 54 BNR 112 - MOERVEIEN 14 - BRUKSENDRING

HTM-sak 34/11 10/3055
GNR 108 BNR 336 - RAVNFARET 11 - OPPFØRING AV ENEBOLIG - KLAGE

HTM-sak 35/11 10/3985
GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6 - KLAGE

HTM-sak 36/11 11/921
VEDLIKEHOLDSPPLAN KOMMUNALE BYGG 2011

Ås, 27.04.2011	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Vibeke Berggård, tlf. 64 96 20 04 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:

- Fylkesmannen har i brev av 14.04.2011 gitt Ås kommune medhold i klage fra nabo på kommunens godkjenning av nytt boligbygg på gnr 42 bnr 310, Måltrostveien 2 B.

DELEGERTE VEDTAK

Dato: 01.03.2011 - 31.03.2011:

Utvalg: DEL-BYG Delest bygnings- og reguleringsseksjonen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/1074	02.03.2011 Ebano AS RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 111 BNR 42 - KJELLVEIEN 31 - TILBYGG PÅ BOLIG	DS 56/11	TEK/BYG/EMA	GB 111/42 Søknad innvilget
10/3117	02.03.2011 Meinich Arkitekter AS RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 55 BNR 533 - BREKKEVEIEN 7 - NYLUNDKVARTALET - BYGGESØKNAD	DS 57/11	TEK/BYG/GUM	GB 55/533 Søknad innvilget
10/2167	07.03.2011 Jane-Mari Nymoen og Krister Skogen TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 35 BNR 13 - BØRSUMVEIEN 246	DS 58/11	TEK/BYG/ACG	GB 35/13 Søknad innvilget
10/1793	07.03.2011 Follohus As MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR 74 BNR 146 - GAMLE KROERVEI 111 A - NY ENEBOLIG	DS 59/11	TEK/BYG/ACG	GB 74/146 Søknad innvilget
10/1651	08.03.2011 Heggelund & Koxvold AS FERDIGATTEST - GNR 107 BNR 342 - ULVELEINA 5 - OMBYGGING/TILBYGG ENEBOLIG	DS 60/11	TEK/BYG/ACG	GB 107/342 Søknad innvilget

10/3332	09.03.2011	DS 61/11	TEK/BYG/GUM	GB 102/395
	Østfold Totalbygg			Søknad innvilget
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 102 BNR 395 - TILBYGG NÆRINGSBYGG + PÅBYGG			
11/1036	11.03.2011	DS 62/11	TEK/BYG/EMA	GB 73/108
	Jan Christian Printz Johnsen			Søknad innvilget
	GNR 73 BNR 108 - MEYERSVEI 23 - TILBYGG ENEBOLIG - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT			
11/1086	15.03.2011	DS 63/11	TEK/BYG/GUM	GB 113/202
	Tømrerbygg AS			Søknad innvilget
	GNR 113 BNR 202 - ASKEHAUGVEIEN 71 - OPPFØRING AV ENEBOLIG			
10/2248	15.03.2011	DS 64/11	TEK/BYG/ACG	GB 55/196
	Fjell Bruk Garasjer AS			Søknad innvilget
	FERDIGATTEST - GNR 55 BNR 196 - LIAVEIEN - GARASJER			
11/1207	15.03.2011	DS 65/11	TEK/BYG/ACG	GB 107/515
	BORO-BYGG A/S			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 107 BNR 515 - GAMLE MOSSEVEI - NY ATTRAKSJON PÅ TUSENFRYD			
10/2298	15.03.2011	DS 66/11	TEK/BYG/ACG	GB 107/154
	Terje Kenneth Stormby			Søknad innvilget
	FERDIGATTEST - GNR 107 BNR 154 - ELGJARTUNVEIEN 17 - NY GARASJE			
11/1115	17.03.2011	DS 69/11	TEK/BYG/GUM	GB 53/10
	Arkitekthuset Knudtsen AS			Søknad innvilget
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 53 BNR 10 - ASKEVEIEN 47 - TILBYGG BOLIG			
11/1095	17.03.2011	DS 70/11	TEK/BYG/ACG	GB 61/33
	Nvs As (avd Jensen & Søn)			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 61 BNR 33 - LANGBAKKEN 4 - RENOVERING AV BAD			
11/883	18.03.2011	DS 72/11	TEK/BYG/ACG	GB 54/1
	Follo Entreprenørbygg A/S			Søknad innvilget
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 5 - BOLIG			
11/930	18.03.2011	DS 73/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1
	Follo Entreprenørbygg A/S			Søknad innvilget
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 6 - BOLIG			
11/931	18.03.2011	DS 74/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1
	Follo Entreprenørbygg A/S			Søknad innvilget
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 7 - BOLIG			
11/932	18.03.2011	DS 75/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1
	Follo Entreprenørbygg A/S			Søknad innvilget

					RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 8 - BOLIG
11/934	18.03.2011	DS 76/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 10 - BOLIG
11/933	18.03.2011	DS 77/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 9 - BOLIG
11/1271	21.03.2011	DS 78/11	TEK/BYG/GUM	GB 65/27	Askim & Mysen Rør As Søknad innvilget TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 65 BNR 27 - ÅSVEIEN 97 - RENOVERING BAD
11/549	22.03.2011	DS 79/11	TEK/BYG/GEL	GB 102/15	Fred Hallager Juul og Helene Kieding Søknad innvilget GNR 102 BNR 15 - SOLBERGVEIEN 22A - SØKNAD OM DELING/GRENSEJUSTERING
11/1074	22.03.2011	DS 80/11	TEK/BYG/EMA	GB 111/42	Ebano AS Søknad innvilget GNR 111 BNR 42 - KJELLVEIEN 31 - TILBYGG PÅ BOLIG SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE
11/935	22.03.2011	DS 81/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 11,12,13 - BOLIG
11/936	22.03.2011	DS 82/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 14,15,16 - BOLIG
11/937	22.03.2011	DS 83/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 17,18,19 - BOLIG
11/938	22.03.2011	DS 84/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 20,21,22 - BOLIG
11/939	22.03.2011	DS 85/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 23, 24, 25 - BOLIG
11/945	22.03.2011	DS 86/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1	Follo Entreprenørbygg A/S Søknad innvilget

	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 34, 35 - BOLIG			
11/1291	22.03.2011	DS 87/11	TEK/BYG/EML	GB 111/231,232,233 Søknad innvilget
	Per Borrmann			
	GNR 111 BNR 231, 232, 233 - VÅRVEIEN 7 - SØKNAD OM DELING			
11/894	23.03.2011	DS 88/11	TEK/BYG/GUM	GB 55/191 Søknad innvilget
	Jon Fredrik Strandrud			
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 55 BNR 191 - LIAVEIEN 37 - TILBYGG ENEBOLIG			
11/752	23.03.2011	DS 90/11	TEK/BYG/GEL	GB 107/233 Søknad innvilget
	Torild Solberg			
	GNR 107 BNR 233 - EIKELIA 28 - SØKNAD OM DELING			
11/1171	23.03.2011	DS 94/11	TEK/BYG/EMA	GB 74/76 Søknad innvilget
	Linda Holtung			
	GNR 74 BNR 76 - RYDNINGEN 9 - MINDRE ENDRING AV EKSISTERENDE BOLIG - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT			
11/946	23.03.2011	DS 95/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1 Søknad innvilget
	Follo Entreprenørbygg A/S			
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - HUS 36, 37 - BOLIG			
10/2174	25.03.2011	DS 96/11	TEK/BYG/GUM	GB 112/133 Søknad innvilget
	Arkitektur & Landskap			
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 112 BNR 133 - FURUSTUBBEN 1 B - NYBYGG			
11/947	25.03.2011	DS 97/11	TEK/BYG/IGU	GB 54/1 Søknad innvilget
	Follo Entreprenørbygg A/S			
	RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - GARASJER 11, 12, 13			
11/1017	28.03.2011	DS 98/11	TEK/BYG/ACG	GB 107/48 Søknad innvilget
	Ola Johan Jakobsen			
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 107 BNR 48 - SLORHØGDA 29 - OPPFØRING AV GARASJE			
11/1209	28.03.2011	DS 99/11	TEK/BYG/EMA	GB 60/5 Søknad innvilget
	Trygve Roar Solberg			
	GNR 60 BNR 5 - HAUGERUDVEIEN 59 - TILBYGG			
11/1178	30.03.2011	DS 101/11	TEK/BYG/ACG	GB 99/2 Søknad innvilget
	Benedicte og Øystein Ottesen			
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 99 BNR 2 - SUNDBYVEIEN 41 - FASADEENDRING			
11/1046	31.03.2011	DS 102/11	TEK/BYG/EMA	GB 111/267 Søknad innvilget
	Mathisen Bygg- og Anleggstjenester AS			
	GNR 111 BNR 267 - KJÆRNESVEIEN 95 - - NABOVARSEL			

HTM-sak 30/11
ÅRSMELDING 2010

Saksbehandler: Ellen Grepperud Arkivnr: 145 &14 Saksnr.: 11/1484

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for helse og sosial	13/11	04.05.2011
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	11/11	04.05.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	30/11	05.05.2011
Administrasjonsutvalget	/	05.05.2011
Formannskapet	30/11	04.05.2011
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:
Årsmelding 2010 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 26.04.2011

Marit Roxrud Leinhardt (sign.)

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:
Hovedutvalg for oppvekst og kultur
Hovedutvalg for helse og sosial
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Administrasjonsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (Separat trykk sendt alle utvalg 27.04.2011)
Årsmelding 2010

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:
Handlingsprogram 2010 – 2013

Utskrift av saken sendes til:
Ingen

SAKSUTREDNING:

Årsmeldingen er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan (2010 – 2013). Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene i 2010.

Økonomi

Regnskapet for 2010 viser et netto driftsresultat på 22,4 mill. kr eller ca 2,4 % av driftsinntektene. Dette er 11 mill. kr høyere enn budsjettet og skyldes en kombinasjon av økte inntekter og lavere utgifter enn forventet. Utgiftene på enhetene er lavere som følge av mindreforbruk på varer og tjenester, samtidig som ingen etater har store merutgifter. I tillegg er renteutgifter lavere som følge av lavere rentenivå. På inntektssiden er både skatteinngangen og rammetilskudd høyere enn forventet.

Økonomistyring har hatt et høyt fokus i 2010. På bakgrunn av merforbruket i 2009 ble det våren 2010 gjennomført tiltak for å styrke økonomistyringen, herunder månedrapportering, økt budsjettfokus i ledergruppa og økt satsing på økonomirådgivning ut mot enhetene. Videre er økonomiavdelingens analyseressurser i større grad prioritert til vurdering på områder som har høy risiko for budsjettavvik og samtidig har store konsekvenser ved eventuelle avvik. Løpende vurdering av større inntekts- og utgiftsposter samt kommunens samlede lønnsbudsjett er derfor prioritert. Videre er utvalgte enheter spesielt fulgt opp.

Hele organisasjonen har tatt inn over seg de økonomiske utfordringene Ås kommune står ovenfor og det er gjort en stor innsats ute i de enkelte enheter for å tilpasse driften i forhold til disponible ressurser. Det er gledelig at resultatet for 2010 er godt, men det er samtidig viktig å understreke at overskuddet delvis skyldes at flere eksterne faktorer har slått positivt ut (som reduserte renteutgifter og økte frie inntekter). Dette er imidlertid usikre faktorer som kan slå annerledes ut i kommende år. Det er derfor viktig å fortsette fokuset på økonomistyring og kostnadskontroll, slik at man har robusthet til å møte nye utfordringer i fremtiden.

Kombinasjonen av kostnadskontroll og økte inntekter har medført et solid overskudd i 2010. Generelt disposisjonsfond er dermed styrket med 16,7 mill. kr og utgjør nå 17,3 mill. kr.

KOSTRA

Ut fra KOSTRA-tallene har Ås kommune høye utgifter per innbygger innen pleie- og omsorg og skole, mens utgiftene til barnehage, sosial og barnevern per innbygger er lave, sammenlignet med gjennomsnittet for Follo og Akershus. Utgiftene til pleie- og omsorg per bruker i institusjon er særlig høye i Ås kommune. Noe av årsakene til de høyere utgiftene er knyttet til at Ås kommune har større areal på formålsbygg per innbygger og høyere utgifter til drift av kommunale eiendommer enn Follo og Akershus. Med dagens bygningsstruktur er det begrensede muligheter for å effektivisere tjenesteproduksjonen. Kommunens eiendomsstruktur bør derfor vurderes med tanke på å få høyere utnyttelse av kommunens eiendommer og en mer effektiv tjenesteproduksjon.

Kommuneplan 2011 – 2023

Framdriften i arbeidet følger milepælplanen som ble vedtatt i formannskapet 26.08.09 og innebærer en endelig behandling av kommuneplanen i

april/mai 2011. Det ble arrangert dialogmøte med formannskapet og hovedutvalgene 25.08.10 hvor rådmannen la fram et utkast til kommuneplanens arealdel. Forslaget ble utarbeidet på grunnlag av:

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

På grunnlag av innspillene fra dialogmøte bearbeidet administrasjonen høringsforslaget som ble vedtatt sendt på høring av kommunestyret 13.10.10. Høringen ble gjennomført i tidsrommet 15. oktober til 20. desember og det kom inn 56 uttalelser. I forbindelse med høringen ble det arrangert folkemøte i Nordby og Ås tettsted. Fylkesmannen, Statens vegvesen og Fylkestinget har fremmet innsigelser til kommuneplanens arealdel.

Etableringen av NVH og VI på Ås

Kommunestyret vedtok i mars 2010 å legge forslag til "Planprogram for reguleringsplan for samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås" ut på høring. Det kom inn 11 uttalelser til høringsforslaget. I forbindelse med høringen ble det arrangert folkemøte. Kommunestyret vedtok planprogrammet i oktober 2010 og dette ligger til grunn for gjennomføring av utredningene og utforming av reguleringsplanen.

Som en konsekvens av å lokalisere NVH og VI på campus må Senter for husdyrforsøk flyttes. HTM vedtok i april 2010 å sende planprogrammet på høring. Det kom inn 10 uttalelser til høringsforslaget. I forbindelse med høringen ble det arrangert folkemøte. Kommunestyret vedtok planprogrammet i oktober 2010 og dette ligger til grunn for gjennomføring av utredningene og utforming av reguleringsplanen.

Kommunedelplan for E 18

Utkast til planprogram for kommunedelplan for E 18 ble vedtatt sendt på høring av kommunestyret 13.10.10. Høringen ble gjennomført i tidsrommet 21.10.10 – 6.12.10. I forbindelse med høringen ble det arrangert folkemøte på UMB. Det kom inn 15 uttalelser til planprogrammet.

Arbeidsmiljø, kompetanse og helsefremmende arbeid.

Kvalitetskommuneprogrammet ble avsluttet i 2009 og prosjekter er blitt innarbeidet i driften fra 2010. Programmet bidro i stor grad til bevisstgjøring rundt helse som strategisk satsingsområde, og hvilke faktorer som fremmer helse, utvikler et godt arbeidsmiljø og gir kompetente medarbeidere. Freskuke 2010 var vellykket og tiltak for å fremme helse, trivsel og samhold er gjennomført. AMU er et stadig viktigere organ for arbeidsmiljøet og IA arbeidet fungerer godt og etter forutsigbare retningslinjer. Det er gjennomført mange kurs om lov og avtaleverk med tanke på forutsigbarhet og forståelse for arbeidsgivers ansvar og hva arbeidstakere må bidra med for et godt arbeidsmiljø. I tillegg er det holdt kurs hvor målsettingen var styrking av egen mestring.

Kulturhusprosjektet

Arbeidet med kulturhuset har pågått i hele 2010. Første etappe av arbeidet på taket ble ferdigstilt i tide slik at midler stilt til disposisjon gjennom tiltakspakken ble utbetalt. Resten av arbeidet på taket med tekniske rom og aggregat ble avsluttet i august. Arbeidet med biblioteket, store og lille sal, store og lille salong og eldresenteret vil bli

fullført våren 2011. Det samme gjelder arbeidet med kjøkkenet som skal bygges som et produksjonskjøkken.

Høsten/vinteren 2010 ble det arbeidet med driftskonseptet for huset. Det ble utredet samarbeid med private aktører. Det vil bli lagt fram rapport om dette våren 2011.

Solbergtunet barnehage

I desember 2010 ble det åpnet ny barnehage med plass til 100 barn ved siden av Solberg skole. Behovet for barnehageplasser i den delen av kommunen var stort, og barnehagen ble fort fylt opp. Det har heller ikke vært vanskelig å skaffe personale til barnehagen.

Organisering av eiendomsavdelingen

Organisering av eiendomsavdelingen er vedtatt og det er ansatt ny leder av avdelingen. I organisasjonsplanen for avdelingen var det foreslått en rekke tiltak for å få bedre styring med og bedre prioritering av ressursene. Det vil bli utarbeidet en tiltaksplan våren 2011.

Ny brannstasjon på Haug

Reguleringsplan for brannstasjonen på Haug ble vedtatt i juni 2010. Arbeidet med brannstasjonen ble fullført og stasjonen ble tatt i bruk. Hele Søndre Follo Brann og redningsvesen er nå plassert på Haug. Det arbeides med utomhusplan med tilhørende øvingsområder for brannvesenet.

Overføring fra Oslo Universitetssykehus (OUS) til Akershus Universitetssykehus (Ahus)

Det ble gjennomført omfattende forberedelser i 2010 i sammenheng med overgangen til nytt universitetssykehus. Det ble blant annet gjennomført en stor samarbeidskonferanse mellom Follokommunene og Ahus.

Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Saken ble jobbet endelig frem i 2010, og planleggingen av 6 boliger med personalbase i Fjellveien ble fullført.

Evaluerings av barnevernets plassering i NAV

En omfattende evaluering av barnevernets plassering i NAV ble gjennomført i 2010. Evalueringen konkluderte med å trekke barnevernet ut av NAV.

KONKLUSJON

Rådmannen er i etter en helhetsvurdering tilfreds med de aktiviteter som er gjennomført i 2010, og anbefaler årsmeldingen tatt til orientering.

HTM-sak 31/11**R-266 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM
BREKKEVEIEN OG ØSTFOLDBANEN**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB R-266	Saksnr.: 10/3417
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	31/11	05.05.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 05.05.2011:

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 et område mellom Brekkeveien og Østfoldbanen, som vist på kart datert 15.04.2011, med reguleringsbestemmelser datert 15.04.2011.

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

Ås, 27.04.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	09.12.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø:	05.05.2011
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 1:1000, datert 15.04.2011
4. Reguleringsbestemmelser, datert 15.04.2011
5. Sjekkliste for planlegging
6. ROS-analyse, datert 15.04.2011

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Planområdet er på ca 10,5 dekar og består av næringseiendommene Brekkeveien 8-18. Det avgrenses av parkeringsplassen ved Ås stasjon i nord og av Østfoldbanen i øst. Brekkeveien går på vestsiden av planområdet. I sør grenser planområdet til et ikke utbygd areal, men som i reguleringsplan for Nordre Moer er regulert til bolig- og næringsformål. Det er svært kort avstand til Ås sentrum i nordvestlig retning. I reguleringsplan for kvartalene S10 ("Frank Express") og S14 (Lagerhallen) i Ås sentrum: gang- og sykkelvei langs jernbanen til Ås stasjon og Brekkeveien, vedtatt 08.12.1993, er planområdet regulert til byggeområder for forretninger, kontor m.v. og til offentlige trafikkområder. Se vedlegg 2.



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

Hensikten med reguleringsplanen er å vurdere planens innhold på nytt. Siden området utgjør en del av sentrumsområdet, jfr. kommuneplanens arealdel, er det blant annet aktuelt å vurdere høyere utnyttning av eiendommene. En del av virksomheten på den nordligste eiendommen er avviklet, og det er planer om å selge eiendommen etter omreguleringen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), jfr. plan- og bygningslovens § 4-3, se vedlegg 6.

Radon, trafikk, støy fra jernbanen og selve anleggsfasen (støy, støv, kabler og ledninger) er temaer som er blitt analysert, med utgangspunkt i kommunens sjekkliste, se vedlegg 5. Alle temaene er blitt vurdert til å ligge innenfor grønt felt, som utgjør en akseptabel risiko. Det er likevel foreslått tiltak, for å forhindre uheldige episoder, i forbindelse med det planlagte prosjektet.

ROS-analysen viser at det ikke foreligger spesielle risikoforhold ved tiltaket.

Analysen er utført av avdelingsarkitekt Greta Løkhaug (saksbehandler) ved reguleringsavdelingen i Ås kommune.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 09.12.2010. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (27.01.2011) uttaler at når det gjelder *automatisk fredete kulturminner*, er ikke området befart. Det er ikke registrert fornminner innenfor planområdet, og det anses som unødvendig. Det gjøres likevel oppmerksom på at dersom man støter på et fornminne, skal arbeidet stanse opp, og Akershus fylkeskommune skal varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Av *nyere tids kulturminner* gis uttalelsen på grunnlag av arkivmateriale. Fylkesrådmannen er kjent med at det kan være gamle "tyskerbrakker" innenfor planområdet. Det anbefales at dette undersøkes, og at eventuell kunnskap om dette samles. Dersom det finnes tyskerbrakker, bør disse fotodokumenteres og lagres i kommunens arkiv, eventuelt også i Akershusmuseum eller på Follo museum. Av *andre regionale interesser* er det et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. universell utforming. Det bes om at kravene til universell utforming sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute. Det er vedtatt en handlingspakke og klima- og energistrategi som skal sikre minimalt utslipp av klimagassutslipp i perioden 2008-12. Blant tiltakene er samordnet areal- og transportplanlegging, som skal bidra til mindre bilbruk, økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklister. Det anbefales at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes. Fylkesrådmannen er positiv til at kommunen vurderer en høyere utnyttelse på disse sentrumsområdene.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (01.02.2011) er positiv til at det vurderes høyere utnyttelsesgrad i eksisterende byggeområder. Det er et viktig arbeid for å følge opp norsk areal- og transportpolitikk. Fylkesmannen ønsker videre at det gis restriktive parkeringsbestemmelser som regulerer maksimalt antall parkeringsplasser. Det er et effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til høyere kollektivdekning og lavere klimagassutslipp. I det videre planarbeidet bes det om at særlig følgende faglige hensyn vurderes og ivaretas i henhold til gjeldende nasjonale og regionale føringer og retningslinjer: samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, friluftsliv, vann- og luftforurensning, støy, barn og unges interesser og universell utforming/tilgjengelighet. Til slutt vises det til krav om ROS-analyse.
3. Statens vegvesen (03.01.2011) stiller seg positiv til en høyere utnyttelse av Brekkeveien 8-18. Eiendommene ligger sentralt til ved Ås stasjon. Det bør derfor legges opp til en restriktiv parkeringsnorm, og i tillegg bør det legges til rette for

- sykkelparkering. Det vises til Statens vegvesens veileder –håndbok 233 "Sykkelhåndboka" - hvor anbefalt parkeringsnorm for sykkel er nærmere angitt.
4. Hafslund Nett AS (14.12.2010) har linje-, kabel- og stasjonsanlegg i det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
 5. Jernbaneverket (01.02.2011) viser til at Østfoldbanen er en svært viktig jernbane i Norge, siden den betjener befolkningstette områder og er avgjørende for varetransporten mellom Norge og utlandet. Det er behov for ytterligere kapasitetsøkende tiltak, men det er hittil ikke avgjort eksakt hvilke tiltak som bør settes i verk, eller hvor de skal lokaliseres. Det vises til at Ås kommune har ytret ønske om flere togavganger på Ås stasjon. Dette inngår i vurderingene, og kan ha arealmessige konsekvenser for Østfoldbanens nærmeste omgivelser. Planområdet har en sentral plassering i Ås og kan egne seg til fortetting. Det vises til jernbanelovens § 10 om byggegrense nær jernbane. Nærheten til stasjonen gjør at planområdet kan bli en viktig brikke i gjennomføring av kapasitetsøkende tiltak og frekvensøkning på Østfoldbanen. Det er derfor ikke ønskelig at det nærmeste området til Østfoldbanen bebygges.
 6. Rom Eiendom AS, datterselskap i NSB-konsernet som har eierskap og ansvar for forvaltning og utvikling av eiendomsmassen som tidlige tilhørte NSB, 17.12.2010, viser til at planområdet er i umiddelbar nærhet til Ås stasjon. Med tanke på intensjonene og føringene som framkommer i kommuneplanforslaget vil Rom Eiendom støtte Ås kommune i at utnyttelsen i planområdet heves betraktelig. Arealformålet bør være sentrumsformål, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting/kontor, men ikke industri eller lager.
 7. Boligsameiet Brekkeveien 13 (06.01.2011) er skeptisk til økte byggehøyder som vil stenge for åpenheten i landskapet mot øst og dermed hemme utsikt og tilgang på lys og luft for deres bolig. For å opprette deres opplevelse av bokvalitet, mener de det er avgjørende å ivareta disse verdiene ved framtidig fortetting. Den nye bebyggelsen blir liggende rett sør for stasjonsområdet og vil være veldig eksponert mot jernbanen. Det arkitektoniske uttrykket på de nye bygningene vil derfor utgjøre en viktig del av førsteinntrykket for de togreisende. Ved økt byggehøyde foreslår de at fasadelinjene brytes opp og eventuelt avtrappes i høyden for å unngå et massivt stiluttrykk mot Brekkeveien. De er også opptatt av siktlinjer i øst-vestlig retning, siden deres boligblokk er lukket mot et atrium og delvis mangler tilgang på ettermiddagssol og utsikt mot vest. Beboerne er også bekymret for økt trafikkbelastning i Brekkeveien og anbefaler at fartsgrensen settes ned. Støy og luftforurensing vil kunne dempes av vegetasjon, og det foreslås en trerekke mellom Brekkeveien og ny bebyggelse. Det etterlyses generelt mer innslag av vegetasjon i sentrum.
 8. Brekkeveien 16/18 AS (21.02.2011) er eiere av de tre sørligste eiendommene i planområdet. De viser til at gjeldende plan ikke er blitt realisert på grunn av manglende marked, og at det derfor vil være positivt at eiendommene også kan brukes til boligformål. Parkering bør tilrettelegges i underetasje/kjeller og eventuelt i arealer som henvender seg mot jernbanen. Utearealer bør kunne utformes dels på bakkeplan, men ikke minst på utearealdekke over underliggende nærings-/forretningslokaler. Dette skaper arealer skjermet fra vei og banestøy og med bedre lys- og solforhold enn om de legges på bakkeplan. De mener at området er svært godt egnet for høy utnyttelse og viser til at det er uten natur- og jordbrukskvaliteter, ligger helt nær jernbanen, har naturlig fall mot øst og har få naboer som blir berørt. Naboene i vest har også sine utearealer vendt vestover,

og kun noen få vil miste utsikt østover. Det vises til at byggegrensen er på ca 30 meter fra jernbanen og at dette skaper store og ubebygde arealer innenfor planområdet. De mener at disse arealene bør minimaliseres og at byggegrensen bør være 18-20 meter fra jernbanen i dette området. De mener at dagens dobbeltspor har betydelig togkapasitet for nærmest ubegrenset tid. Tiltak som for eksempel plattformforlengelse (økt persontransportkapasitet vil blant annet kunne realiseres gjennom å kjøre lengre tog) vil være uproblematisk også med en betydelig redusert byggegrense. Til slutt ber de om at det blir ryddet i noen eiendomsforhold.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Det tas inn en egen bestemmelse om universell utforming, slik at både bygg og uteområder skal bli mest mulig tilgjengelige for alle. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet er man ikke avhengig av bil i det daglige (og strengt tatt ikke ellers heller) siden både tog- og bussforbindelse finnes i umiddelbar nærhet. Ås er et sted som passer utmerket til sykkelbruk året rundt, og det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det skal settes av et visst antall sykkelplasser per leilighet og per m² forretningsvirksomhet, jfr. Statens vegvesens veileder om parkeringsnorm for sykler. Planområdet ligger innenfor området for fjernvarme, og det vil stilles krav om tilknytning til dette når anlegget ferdigstilles. Dette kravet er også inntatt i planens reguleringsbestemmelser. Det tas kontakt med historielaget, i forbindelse med offentlig ettersyn, for å finne ut mer om "tyskerbrakkene".

Nr. 2: Det er ikke laget bestemmelser om "maksimalt" antall parkeringsplasser, men kravet til antall parkeringsplasser er blitt redusert, slik at det blir lavere parkeringsdekning i dette kvartalet enn hva som er blitt krevd tidligere. Det er nettopp planområdets sentrale beliggenhet i forhold til tog og buss som gjør at dette er fullt forsvarlig. Se også kommentar ovenfor i punkt 1. Miljøverndepartementets veileder om grenser for støynivå følges og det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Det er utarbeidet en egen ROS-analyse for planområdet, jfr. vedlegg 6.

Nr. 3: Bemerkningen tas til etterretting. Se også kommentarer under punkt 1.

Nr. 4: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr. 5: Planforslaget forutsetter at avstanden fra jernbanen og til ny bebyggelse krever en diskusjon/avklaring mellom Ås kommune og Jernbaneverket. Byggegrensen er egentlig 30 meter fra jernbanen og i planforslaget er den satt til 20 meter. Dette må vurderes nærmere ved offentlig ettersyn.

Nr. 6: Bemerkningen tas til orientering. Se kommentarer ovenfor.

Nr. 7: Vi forstår boligsameiets bekymring for tap av utsikt og lys. Samtidig vurderes en oppgradering av boligmassen på denne siden av Brekkeveien, slik at området totalt vil framstå som mer innbydende enn i dag. Det blir en felles atkomstvei til planområdet, og det vil føre til at det blir en åpning mellom bygningsmassen på minst 14 meters bredde og det vil gi noe lys og utsikt østover. Terrenget på østsiden av Brekkeveien ligger også lavere enn på vestsiden, og totalt bør dette bli en akseptabel løsning. Utbyggingen vil føre til noe økt trafikk, men vil isolert sett utgjøre en beskjeden økning. Fartsgrensen er 30 km/t i dag og det er anlagt fartshumper. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om vegetasjon ut mot Brekkeveien og ut mot gang- og sykkelveien langs jernbanen. Tegl foreslås som hovedmateriale i alle fasadene.

Nr. 8: Bemerkningen tas til etterretting, og det viser seg at eierne "tenker mye likt" med administrasjonen, om hvordan planområdet kan utformes med boliger og næringsvirksomhet. Å etablere uterom over taket på næringsarealet er blitt

gjennomført i Sentrum Øst, og det danner fine og godt skjermede uterom for beboerne. Eiendomsforholdene, som er blitt påpekt, må ryddes opp i før planen kan realiseres. Dette gjøres i forbindelse med offentlig ettersyn.

Planen har også vært diskutert i kommunens administrative planforum 26.01.2011. Planforum støtter omreguleringen av planområdet og er positiv til økt utnyttelsesgrad og parkering i underetasje/under bakkenivå.

11.02.2011 ble det avholdt et møte med eierne av de tre sørligste eiendommene, gnr 54 bnr 25, 52 og 84. De ønsket å høre administrasjonens planer, som igjen var åpne for deres ønsker/synspunkt. De ga uttrykk for at de på sikt ønsket å utvikle eiendommene videre og ønsket også at de kunne tas i bruk til boligformål.

Planforslaget:

Boligbebyggelse og næringsvirksomhet: Det foreslås bebyggelse med blandet formål, men fortrinnsvis næringsvirksomhet i 1. etasje og boliger fra og med 2. etasje. Det skal være parkering i underetasjen (under bakkenivå). Lagerhallen på nordre del skal rives, og det tillates oppført et nytt bygg i 5 etasjer. Søndre del av planområdet er bebygd, men reguleringsplanen åpner opp for en økt utnyttelse av eiendommene, også til boligformål og det tillates oppført nye bygg i 4 etasjer. Det foreslås noen endringer (sammenslåing) av eiendommene. Byggeavstand fra jernbanen settes til 20 meter. Dette er ikke klarert med Jernbaneverket, men er et tema som kan tas opp i forbindelse med offentlig ettersyn.

Gang- og sykkelvei/fortau: Som i gjeldende reguleringsplan er det satt av areal til fortau og gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien er opparbeidet, men det er ikke fortauet og det må være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Atkomst: Det foreslås en felles kjøreatkomst fra Brekkeveien. Det vil si at antall atkomster reduseres i planområdet.

Vegetasjon: Det foreslås at det plantes en ensidig allé langs gang- og sykkelveien. Det vil gjøre det mer opplevelsesrikt å ferdes langs denne og forhåpentligvis føre til at flere går/sykler. Det foreslås også at det beplantes ut mot Brekkeveien for å oppnå et hyggeligere bomiljø.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslaget medfører at planområdet får høyere utnyttelsesgrad og kan benyttes til både nærings- og boligformål. Ved at området også kan tas i bruk til boligformål vil det ikke lenger "ligge dødt" etter arbeidstid. Det kan være med å oppgradere området, som til nå har vært en slags bakgård til Ås sentrum. Ved at området på vestsiden av planområdet har blitt bygd ut de siste årene, oppleves området som mer sentrumsnært.

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

HTM-sak 32/11
GNR 99 BNR 6 - SUNDBYVEIEN 55, 57 - SØKNAD OM FRADELING AV
BOLIGTOMT

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 99/6	Saksnr.: 11/579
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	32/11	05.05.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 05.05.2011:

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 26-1 i plan- og bygningsloven og § 10 i bestemmelsene til kommuneplan for Ås 2007-2019, arealdelen, godkjenner hovedutvalg for teknikk og miljø fradeling av boligtomt på ca 1,2 daa fra eiendommen gnr 99 bnr 6, under forutsetning av at fradelingen ikke kommer i konflikt med eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner på den aktuelle tomte.

Ås, 27.04.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Ortofoto 1:7 500, datert 08.04.11
2. Ortofoto/gårdskart 1:1000, datert 18.04.2011
3. Situasjonsskart 1: 1 480, datert 18.04.2011
4. Søkers beskrivelse av tiltaket
5. Uttalelse fra landbrukssjefen
6. Uttalelse fra fylkesrådmannen

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Bente og Øyvind Sneis, Sundbyveien 55, 1407 Vinterbro
Akershus fylkeskommune, postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Landbrukskontoret i Follo v /landbrukssjefen, her

SAKSUTREDNING

Fakta i saken:

Det er søkt om fradeling av boligtomt fra eiendommen gnr 99 bnr 6, Sundbyveien 55 og 57. Eiendommen har et totalareal på ca.128 daa og ligger i Nordby skolekrets ca. 450 meter nord for avkjøring fra Sundbyveien. Hele eiendommen er i henhold til arealdelen i gjeldende kommuneplan på søknadstidspunktet, kommuneplan for Ås 2007-2017, disponert til landbruk- natur- og friluftsmål, LNF. I henhold til planbestemmelse § 10, kan fradeling til boligformål i Nordby skolekrets, behandles uten dispensasjonssøknad på visse betingelser.

Det er søkt om fradeling av tomt til boligformål på ca 1,2 dekar. I søknaden oppgis det at teknisk infrastruktur som vei og vann er privat og allerede eksisterende og heller ikke trenger utbedring. Videre anføres det at kloakkanlegg vil bli opparbeidet og utført etter kommunens krav og regler. Det vises til at litt av tomta er markert som dyrket mark på topografisk kart, men at den egner seg dårlig dette og ikke har vært dyrket siste 20 år. Det nevnes dessuten at gården ligger innenfor et område markert med KL1 (LNF-område med sterke kulturlandskapskvaliteter) i kommuneplanens arealdel og at det foreslåtte tomtearealet ligger slik til at et nybygg ikke vil bli ødeleggende i landskapsbildet men bli liggende i tilknytning til eksisterende gårdstun mellom hovedbygning og kårbolig. Den omsøkte tomta vil bare grense til gnr 99/6. Det er dessuten etablert kontakt med en mulig kjøper til den fradelte tomta. Dette er en familie på 4, og søker mener dette bidrar til å sikre en tilfredsstillende sosial infrastruktur i gårdstunets nærområde.

Søker er ellers kjent med fylkesrådmannens uttalelser nedenfor men avventer et positivt vedtak om fradeling før gjennomføring av arkeologisk registrering av det omsøkte området slik det er stilt krav om.

Høringsuttalelser:

Søknaden er oversendt landbrukssjefen i Follo for uttalelse etter Jordloven samt Akershus fylkeskommune som fagmyndighet for kulturminnevern. Vi har mottatt følgende kommentarer:

1. Landbrukssjefen i Follo (17.02.2011)

Landbrukssjefen viser til befaringsrapport av den aktuelle eiendommen og til Jordlovens § 12 om generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes til jord- eller skogbruk, og uttaler videre at unntak bare kan gjøres dersom det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller delingen synes forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. Her finner landbrukskontoret at den omsøkte fradelingen kan tillates ettersom det omsøkte arealet i praksis er udyrkbart. Landbrukssjefen mener at den omsøkte fradelingen ikke vil medføre uheldige konsekvenser for kulturlandskapet eller miljømessige ulemper for landbruket.

2. Akershus fylkeskommune(17.02.2011)

Fylkeskommunen har vurdert tiltaket ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. I uttalelsen heter det videre at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner på den omsøkte parsellen men at de topografiske forholdene tilsier at det aktuelle området har stort potensial for funn av fornminner med og uten synlig markering. Tomta

hevdes å ligge i tilknytning til den såkalte Ski-morenen der mye av den eldste gårds-bosetningen er konsentrert, og det er gjort en rekke funn av blant annet gravminner fra yngre bronsealder og jernalder innenfor en radius på 500 meter fra den omsøkte tomta. Fylkesrådmannen krever av denne grunn arkeologisk registrering av "planområdet".

Når det gjelder nyere tids kulturminner, tilhører eiendommen området ved Nordby som i rapporten *Registrering og verdivurdering av kulturlandskap i Follo 2004-2008*, og er vurdert å være verdifull. Ved eventuell oppføring av ny bolig i området bør det legges vekt på god tilpasning til landskapet og bygningsmiljøet. Videre vises det til at eiendommen ligger i et område avsatt til landbruk, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel der spredt boligbygging kan tillates på spesielle vilkår.

Vurdering av saken med konklusjon og begrunnelse:

I kommuneplanens arealdel, planbestemmelse § 10 om boligbygging i LNF-områder står det, som nevnt foran, om tiltak som kan behandles uten dispensasjonssøknad. Forutsetningene er at nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres, og at spredt bebyggelse ikke tillates innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden.

Teknisk sjef viser til landbrukssjefens uttalelser etter jordloven, at det her dreier seg om en i praksis udyrkbare del av eiendommen, og slutter seg til fylkesrådmannens anmodning om at det legges vekt på arkitektonisk god tilpasning til landskapet og gårdstunets eksisterende bebyggelse ved utforming av den nye boligen. Teknisk sjef mener søknaden oppfyller betingelsene knyttet til § 10 i planbestemmelsene som gjaldt på søknadstidspunktet, og anbefaler at hovedutvalg for teknikk og miljø godkjenner fradeling av boligtomt på den omsøkte landbrukseiendommen.

HTM-sak 33/11
GNR 54 BNR 112 - MOERVEIEN 14 - BRUKSENDRING

Saksbehandler: Erik Martinsen Arkivnr: GB 54/112 Saksnr.: 11/768

Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/11	05.05.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 05.05.2011:

Hovedutvalg for teknikk og miljø gir i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19, dispensasjon fra reguleringsplanen for Moerveien 14, og tillater at lokalene i kjelleren/underetasjen benyttes til møtevirsomhet. Det forutsettes at inngangen fra syd er stengt for vanlig bruk og bare benyttes som rømningsvei.

Brukstillatelse vil ikke bli gitt før det er innsendt fullstendig søknad med tegninger og ansvarsoppgaver om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle saken og sette de betingelser som er nødvendige.

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, 27.04.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Plantegning
3. Søknad om bruksendring/dispensasjon
4. Uttalelse datert 26.01.2011 fra boligsameiene
5. Brev av 29.03.2011 fra VARI Eiendom v/Per Halvard Riseng, m/vedlegg

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter, samt tidligere korrespondanse

Utskrift av saken sendes til:

- Everkshagen boligsameie, Moerveien 16, 1430 Ås
- Vari Utvikling AS, Eikåsveien 3, 1400 Ski
- Badar Islamsk Kultursenter v/Omar Khayre, Brønnerudveien 11, 1430 Ås
- Boligsameiene på eiendommen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Vari Utvikling AS som eier det tidligere E-verksbygget i Moerveien 14, søker om bruksendring fra kontorformål til forsamlingslokale i deler av underetasjen..

Eiendommen som omfattes av reguleringsplan for Moerveien 14, er regulert til kombinert formål: bolig/kontor.

På eiendommene som omfattes av eiendommene 54/112, 54/366 og 54/399, er det oppført bygninger som inneholder til sammen 36 boligenheter med fellesarealer. For øvrig benyttes eiendommen (den gamle E-verksbygningen) til næringsvirksomhet – kontorer.

I juli 2007 klager beboerne i sameiet Everkshagen på utleie og bruk av kjellerlokalene i den gamle E-verksbygningen, Moerveien 14. Kjellerlokalene leies av Badar Islamsk Kultursenter og brukes til møtevirksomhet. Det opplyses at det kan oppholde seg inntil 40 personer i lokalene samtidig.

Klagen er begrunnet med støy og uro i forbindelse med bruk av en bi-inngang (nødutgang).

Det ble foretatt befaring av lokalene sammen med lederen av menigheten, Omar Khayre. Etter at klagen ble fremført, er det gjort bygningsmessige endringer med hensyn til adkomst, slik at det er etablert 2 innganger fra svalgangen mot nord (langs stikkveien). Bi-inngangen mot syd (mot boligdelen) skal benyttes som rømningsvei.

Det er ikke tidligere søkt om tillatelse til bruksendring for disse lokalene. Vari Utvikling AS søker derfor i brev av 10.02.2011 om bruksendring. Det opplyses i søknaden at det er tatt kontakt med brannteknisk konsulent for å ivareta sikkerheten. Det foreligger en foreløpig uttalelse om dette, og det opplyses at sikkerheten vil bli ivaretatt.

Arealet som benyttes, er på ca. 225 m². De innsendte tegningene er ikke detaljert når det gjelder planløsning og rømningsveier. Deler av lokalene er tidligere tilfluktsrom. Det ser ut til at det er tilstrekkelig med rømningsveier, men at lysforholdene kan være noe mangelfulle. Det er ingen opplysninger om ventilasjonsforhold eller inneklime.

De omsøkte lokalene skal ikke være tilgjengelig for andre enn menigheten eller innbudte gjester, så reglene om Universell Utforming (UU) antas ikke kommer til anvendelse. Lokalene har adkomst fra bakkeplan uten ramper. Det antas at det ikke er terskelfrie dører.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef ser ikke at en tillatelse til slik virksomhet som omsøkt (forsamlingslokale), vil være til særlig ulempe for omgivelsene, dersom lokalene brukes etter forutsetningene. Deler av lokalene egner seg ikke til andre formål enn

lagervirksomhet, da faste arbeidsplasser vil kreve andre lysforhold. Møtevirksomheten vil normalt være utenom normal arbeidstid, vesentlig i helger og på kveldstid. Eiendommen har snaut med parkeringsplasser, men det antas at parkeringen løses ved benyttelse av de nærliggende parkeringsplassene i Ås sentrum, blant annet ved jernbanestasjonen. Når det gjelder støy fra møtevirksomheten, reguleres dette av politivedtektene og annen lovgivning som håndheves av andre myndigheter.

På bakgrunn av dette foreslår teknisk sjef at det gis bruksendring fra kontor til forsamlingslokale på visse vilkår. De bygningstekniske betingelsene, blant annet bruk av bi-inngangen mot syd, settes når fullstendig søknad om tillatelse med ansvarsoppgaver er innsendt. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å godkjenne planene.

HTM-sak 34/11
GNR 108 BNR 336 - RAVNFARET 11 - OPPFØRING AV ENEBOLIG - KLAGE

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 108/336	Saksnr.: 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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/11	05.05.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 05.05.2011:

Under henvisning til saksutredingen opprettholder Hovedutvalg for teknikk og miljø bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 03.01.2011 i sak D384/10. Klagen fra Turid Jerkø tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 27.04.2011

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 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.
4. Utskrift av møtebok fra Hovedutvalg for teknikk og miljø 24.03.2011 med saksutredning.

Tidligere uttalelser fra naboer:

5. Merknad fra Bernt Flekstad, Ravnfaret 12, datert 30.09.2010
6. Merknad fra Bernt Flekstad, datert 07.10.2010
7. Merknad fra Bernt Flekstad, datert 08.11.2010
8. Merknader fra Alf Leversund, Ravnfaret 7, datert 07.10.2010

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

Nytt i saken:

Klagen ble forelagt Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 24.03.2011, men ble utsatt i påvente av befaring 05.05.2011 og klage/bemerkning fra Ravnfare 7 og 12. Teknisk sjef vil påpeke at "klagene" som etterlyses/det henvises til, kom i forbindelse med første søknad. De innkomne merknadene gjelder høyde og bratt atkomst til bygningen. Etter forhåndskonferanse 22.12.2010 med bygnings- og reguleringssjefen ble bygningen omprosjektert og endringene varslet på nytt. Det er kun Turid Jerkø som har klaget på kommunens vedtak. De tidligere merknadene vedlegges nå til orientering. Se vedlegg 5, 6, 7 og 8.

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 35/11
GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6 - KLAGE

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 61/61	Saksnr.: 10/3985
Utvalg	Sak nr.	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	13/11	28.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	14/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	35/11	05.05.2011

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 05.05.2011:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder hovedutvalg for teknikk og miljø sitt vedtak av 17.02.2011 i HTM-sak 14/11. Klagen fra advokat Roar Lillebergen ved Føyen Advokatfirma DA på vegne av Erik Hagen tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Klagen gis ikke utsatt iverksetting av tiltaket.

Ås, 27.04.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011, sak 14/11

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Tillatelse til oppføring av 6 leiligheter og tre frittstående boder med tilhørende personalbase.
- B. HTM vedtak – sak 14/11 med vedlegg, møte 17.02.2011
- C. Klage fra advokat Roar Lillebergen ved Føyen Advokatfirma DA datert 15.03.2011

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen.

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. Olavs 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, 1430 Ås.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø godkjente 17.02.2011, søknad om oppføring av 6 leiligheter og personalbase med 3 frittstående boder i Fjellveien 6. Bygnings- og reguleringsjefen sendte ut delegert vedtak 28.02.2011.

Klage:

Advokat Roar R. Lillebergen, FØYEN Advokatfirma DA klager 15.03.2011 jf. vedlegg nr. 3 på vegne av Erik Hagen. Det klages på dispensasjon fra reguleringsplanens krav om antall parkeringsplasser og byggetillatelsen.

Godkjenningen innebar en dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for antall parkeringsplasser i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven.

Klagen inneholder ikke momenter som ikke har vært vurdert tidligere. Det anbefales at klagen ikke gis ut att iverksettelse av tiltaket. Det innebærer at tiltakshaver kan igangsette byggearbeidet på eget ansvar – før klagen er avgjort hos Fylkesmannen.

Teknisk sjefs vurdering av saken:

Teknisk sjef anser saken som tilstrekkelig behandlet etter saksbehandlingsforskriften. Det har vært åpenhet og mulighet for naboene til å påvirke gjennom en lang prosess.

Det har vært flere møter mellom kommunen og naboene.

Teknisk sjef tillater seg å være uenig med klagen angående behovet for reguleringsendring, eventuelt dispensasjon.

HTM-sak 36/11
VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGG 2011

Saksbehandler: Arnt Øybekk Arkivnr: 614 &46 Saksnr.: 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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/11	05.05.2011

Teknisk sjefs innstilling:

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

Ås 27.04.2011

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 24.03.2011:

Hovedutvalget fremmet følgende utsettelsesforslag:

1. Behandlingen av vedlikeholdsplanen utsettes til neste møte.
2. Prosess med fornyelse av gulvet i Nordbyhallen startes.
3. Prosess med ombygging av sløydsal på Solberg skole startes.

Votering: Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 24.03.2011:

1. Behandlingen av vedlikeholdsplanen utsettes til neste møte.
2. Prosess med fornyelse av gulvet i Nordbyhallen startes.
3. Prosess med ombygging av sløydsal på Solberg skole startes.

Teknisk sjefs innstilling 16.03.2011:

Tilsvareteknisk sjefs innstilling 27.04.2011.

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:

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 ("Rødiskolen") 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 17.02.2011:**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 forvitre. 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.