

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte 09.06.2011

**NB!**

Møtet starter med en befaring av brannstasjonen på Haug,  
felles oppmøte på Rådhuset kl. 17.00

**NB!**

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 offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.  
Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

#### ➤ DELEGERTE VEDTAK

HTM-sak 37/11                      11/2071  
1. TERTIALRAPPORT 2011

HTM-sak 38/11                      09/2071  
R-259 – ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR SAGAVEIEN 14

HTM-sak 39/11                      09/2780  
R-260 – ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DEL AV KAJAOMRÅDET

HTM-sak 40/11                      10/2167  
GNR 35 BNR 13 – BØRSUMVEIEN 246 - KLAGE PÅ VEDTAK

HTM-sak 41/11                      10/2908  
GNR 32 BNR 1 – STØKKEN ØSTRE – SØKNAD OM DELING

HTM-sak 42/11                      11/980  
GNR 24 BNR 1 OG 2 – KVESTAD GÅRD – SØKNAD OM DELING

HTM-sak 43/11                      09/3124  
GNR 107 BNR 201 – ELGJARTUNVEIEN 4 – SØKNAD OM DELING  
– KLAGE PÅ VEDTAK

HTM-sak 44/11 11/2081  
UTVIKLINGSPLAN EIENDOMSAVDELINGEN

HTM-sak 45/11 11/906  
GNR 108 BNR 67 – VINTERBROMYRA 29 – KLAGE PÅ PÅLEGG OM  
TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING

HTM-sak 46/11 11/1064  
GNR 107 BNR 393 – VINTERBROMYRA 25 – KLAGE PÅ PÅLEGG OM  
TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING

HTM-sak 47/11 11/1498  
GNR 113 BNR 1 FNR 92 – ASKEHAUGÅSEN 92 – PÅLEGG OM OPPRYDDING

HTM-sak 48/11 08/2937 *Ettersendt 03.06.2011*  
R-257 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅLERUDMYRA SKYTEBANE

HTM-sak 49/11 11/1857  
BUDSJETTREGULERING 1. TERTIAL 2011

HTM-sak 50/11 10/3869 *Tilleggssak, sendt 03.06.2011*  
GNR 106 BNR 3 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL  
OPPFYLING/BAKKEPLANERING

Ås, 27.05.2011	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 18 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> . (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).
Håvard Steinsholt Leder (sign.)	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

## DELEGERTE VEDTAK

**Dato: 01.04.2011 - 30.04.2011**

Utvalg: DEL-BYG Delegert bygnings- og reguleringssjefen

Arkivsak	Dato <b>Navn</b> Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
11/1160	01.04.2011 <b>Ellen Hasle og Jens Petter Sørensen</b> GNR 112 BNR 198 - LETTVINTVEIEN 18 - TAK OVER TERRASSE - TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS 104/11	TEK/BYG/ACG	GB 112/198 Søknad innvilget
07/378	04.04.2011 <b>Wang-Norderud AS</b> GNR 102 BNR 398 - HAUGENVEIEN 29 - INDUSTRIBYGG - NYBYGG	DS 105/11	TEK/BYG/VSA	GB 102/398 Søknad innvilget
11/948	04.04.2011 <b>Follo Entreprenørbygg A/S</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - GARASJER 14, 15, 16	DS 106/11	TEK/BYG/ACG	GB 54/1 Søknad innvilget
11/955	04.04.2011 <b>Follo Entreprenørbygg A/S</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - GARASJER 17 - 23	DS 107/11	TEK/BYG/ACG	GB 54/1 Søknad innvilget
11/1476	04.04.2011 <b>Follo Entreprenørbygg A/S</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - GARASJER 24 - 31	DS 108/11	TEK/BYG/ACG	GB 54/1 Søknad innvilget
11/957	04.04.2011 <b>Follo Entreprenørbygg A/S</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - GARASJER 32 - 34	DS 109/11	TEK/BYG/ACG	GB 54/1 Søknad innvilget
11/1474	04.04.2011 <b>Follo Entreprenørbygg A/S</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 1 - SØNDRE MOER, FELT B4 - GARASJER 35 - 37	DS 110/11	TEK/BYG/ACG	GB 54/1 Søknad innvilget
11/1254	05.04.2011 <b>Tonje Breiby Kvifte og Anders Kvifte</b> GNR 74 BNR 82 - BJØRNEKROKEN 17- ENDRINGER I FASADE OG NYE BAD	DS 111/11	TEK/BYG/GUM	GB 74/82 Søknad innvilget
11/1297	07.04.2011 <b>Ingar Kristiansen</b> GNR 97 BNR 83 - KONGEVEIEN 13 - NY ENEBOLIG- ENEBOLIG MED TRIPPELGARASJE	DS 112/11	TEK/BYG/GUM	GB 97/83 Søknad innvilget

11/1198	07.04.2011	DS 113/11	TEK/BYG/ACG	GB 42/94
	<b>Graham Eric Dyson og Kjersti Grindal</b>			Søknad innvilget
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 42 BNR 94 - SAGAVEIEN 11 - TILBYGG BOLIG			
11/1357	08.04.2011	DS 114/11	TEK/BYG/EMA	GB 105/5
	<b>Tore Paulsen</b>			Søknad innvilget
	GNR 105 BNR 5 - LIAHØY - OMBYGGING AV KJELLERAREALER ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING			
11/1463	08.04.2011	DS 115/11	TEK/BYG/ACG	GB 113/200
	<b>Gard Robert Hasselstrøm</b>			Søknad innvilget
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 113 BNR 200 - ILEVEIEN 3 - GARASJE			
10/3418	08.04.2011	DS 116/11	TEK/BYG/ACG	GB 107/539
	<b>Stian Fossum</b>			Søknad innvilget
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 107 BNR 539 - SJØSKOGENVEIEN 54 - TILBYGG PÅ ENEBOLIG			
11/1512	12.04.2011	DS 118/11	TEK/BYG/GUM	GB 55/309
	<b>Ski Rørleggerbedrift AS</b>			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 55 BNR 309 - GRUSVEIEN 24 B - REHABILITERING BAD			
10/906	12.04.2011	DS 119/11	TEK/BYG/ACG	GB 107/648
	<b>Per-Otto Hem</b>			Søknad innvilget
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 107 BNR 648 - VEIDEMANNNSVEIEN 42 A - NY GARASJE			
11/1572	12.04.2011	DS 120/11	TEK/BYG/GUM	GB 74/43
	<b>Marker Rørleggerservice</b>			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 74 BNR 43 - DANSKERUDVEIEN 14 - REHABILITERING AV BAD			
11/1270	14.04.2011	DS 121/11	TEK/BYG/ACG	GB 112/221
	<b>Jan R. Mietinen</b>			Søknad innvilget
	TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 112 BNR 221 - BEKKVN 13 B - VINDFANG, UTENDØRS PIPE OG NYTT VINDU			
11/1491	26.04.2011	DS 123/11	TEK/BYG/GUM	GB 54/143
	<b>Jan Andersen</b>			Søknad innvilget
	GNR 54 BNR 143 - BREKKEVEIEN 42 A - GARASJE			
11/1734	26.04.2011	DS 124/11	TEK/BYG/GUM	GB 61/196
	<b>Andresen Arkitekter AS</b>			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 61 BNR 196 - GAMLEVEIEN 3 A - ENDRING AV BAD OG NYTT BAD			
11/1773	27.04.2011	DS 125/11	TEK/BYG/EMA	GB 73/154
	<b>Rahul Sankhayan</b>			Søknad innvilget
	GNR 73 BNR 154- GYDAS VEI 12 - GARASJE - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT			

**HTM-sak 37/11**  
**1. TERTIALRAPPORT 2011**

Saksbehandler: Ellen Grepperud Arkivnr: 145 &14 Saksnr.: 11/2071

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for helse og sosial	14/11	08.06.2011
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	12/11	08.06.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/11	09.06.2011
Administrasjonsutvalget	9/11	09.06.2011
Formannskapet	35/11	08.06.2011
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

1. tertialrapport 2011 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 31.05.2011

Marit Roxrud Leinhardt  
(Konstituert)

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene  
Administrasjonsutvalget  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (Separat trykk sendt alle utvalg 01.06.2011)

1. tertialrapport 2011

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

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Rådmannens ledergruppe

## SAKSUTREDNING

1. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 4 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2011 - 2014. Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene i 1. tertial.

### Økonomi

Status per 1. tertial viser at kommunens netto driftsresultat blir som forutsatt i vedtatt budsjett. Enhetenes driftsbudsjetter er stramme, og det må derfor være streng økonomistyring gjennom hele året. Samtidig vil det oppstå uforutsette utgifter som enhetene ikke kan dekke innenfor egne rammer. Det foreslås derfor budsjettreguleringer på områder hvor det ikke er funnet rom for omprioriteringer innenfor enhetenes rammer. Samlet sett går imidlertid enhetene i balanse som følge av økte inntekter. En nærmere gjennomgang av inntekstpostene viser at det er mye å hente på å ha fokus på inntektssiden. En fortsatt stram styring av kostnadssiden kombinert med fokus på inntekstposter vil bli prioritert.

Lønnsveksten som følge av lønnsoppgjøret for 2011 er blitt høyere enn forutsatt i vedtatt budsjett. Samtidig viser prognosen at skatteinntekter dekker store deler av denne lønnsveksten. Regjeringen legger opp til at kommunene kan dekke økningen i lønnsutgifter med økte skatteinntekter.

Da det fortsatt er uavklarte saker som kan utløse kostnader i 2011 foreslås det å øke posten for tilleggsbevilgninger med 600 000 kr. Det er særlig usikkerhet knyttet til utgifter til vederlagsordningen for barnevernsbarn, utgifter til sosialhjelp. Videre er Ås kommune i en sivil tvist knyttet til en innkjøpssak som kan medføre kostnader i 2011.

### Kommuneplan (2011 – 2023) vedtatt

Kommunestyret vedtok Kommuneplan (2011 – 2023) i møte 6.04.11 med følgende innsigelser:

B 2 (Askehaug gård)

B 10 (Rustadporten)

K 1 (Kollektivterminal på Vinterbro)

I tillegg er det usikkert om fylkesmannen vil godta bestemmelsen knyttet til næringsarealet Vinterbro sør (N1), hvor kommunestyret vedtok følgende føringer til hva slags næringsvirksomhet som tillates på næringsarealet: *"N1 omdisponeres til arealkrevende virksomhet"*. Det er avtalt meklingsmøte med innsigelsesmyndighetene i juni. Kommuneplanen vil bli oppdatert ihht kommunestyrets vedtak og resultatet av meklingsmøte.

Kommuneplans samfunnsdel er førende for kommunens handlingsprogram og økonomiplan, samt for sektorenes virksomhetsplaner og budsjett. Arealdelen skal følges opp gjennom regulering av arealer og ved behandling av byggesaker.

### Gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien

Arbeidet med ny gang og sykkelvei langs Kjærnesveien er kommet godt i gang. Arbeidet vil bli fullført innen skolestart, asfalteringen blir gjennomført senere, etter at grunnen har satt seg. Arbeidet er innenfor økonomisk ramme og følger godtatt framdriftsplan.

**Kulturhuset**

Arbeidet med kulturhuset har pågått for fullt i 1. tertial, og vil bli fullført i løpet av 2. tertial. Vedtatt ramme utgjør 41,2 mill. kroner. I dag ser det ut som arbeidet vil beløpe seg til omkring 42,5 mill kroner.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler at 1. tertial 2011 tas til orientering.

**HTM-sak 38/11****R-259 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SAGAVEIEN 14**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-259	Saksnr.: 09/2071
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	73/10	23.09.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/11	09.06.2011
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune privat forslag til endret reguleringsplan for Sagaveien 14, som vist på kart datert 06.09.2010, sist revidert 01.04.2011 med reguleringsbestemmelser datert 06.09.2010, sist revidert 27.05.2011.

Ås, 27.05.2011

Marit R. Leinhardt  
Konst. rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 23.09.2010:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 23.09.2010:**

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

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

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	27.07.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø:	23.09.2010
Offentlig ettersyn:	19.11.-01.12.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø:	09.06.2011
Kommunestyret	



**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:500 (forminsket), sist revidert 01.04.2011
4. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 27.05.2011
5. Beskrivelse av planforslaget, sist revidert 20.05.2011
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 16.11.2010

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

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

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

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



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

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

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

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

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlegg 6.

#### **Forhåndsuttalelser:**

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

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (24.11.2009) uttaler at saken er dårlig opplyst. Det vises til at alle planer skal inneholde en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og følger, samt forholdet til andre planer som gjelder for området. Når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* er området ikke befart. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området, og det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er ingen merknader til *nyere tids kulturminner*, som også baserer seg på arkivmateriale. Av

*andre regionale interesser* vises det til prinsippet om universell utforming, jfr. plan- og bygningslovens § 1-1 og § 12-7 nr. 4. I den videre oppfølging av planen bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig, både ute og inne. Kommunen bes vurdere om det i planen skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard. På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesdelplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

### **Kommentarer til planforslaget:**

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

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

Reguleringsplanen må justeres på følgende punkter:

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

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

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

Det har vært holdt mange møter med tiltakshaver og forslagsstillere. Opprinnelig forslagsstiller er blitt erstattet av Multiconsult AS. I alle møtene har kommunen gitt uttrykk for at utnyttelsesgraden på 38 % er for høy. Det vises til at gjeldende bestemmelse for *næringsområder* i kommuneplanens arealdel er på inntil 35 % BYA. Kommunen mener at 30 % bebygd areal (BYA) bør være maks utnyttelse av eiendommen, som ligger i et boligområde med hovedvekt av eneboliger.

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

**Vurdering med konklusjon med begrunnelse:**

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

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

**Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

I henhold til vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 19.11.2010 – 01.12.2010. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (30.11.2010) viser til at eiendommen har kort avstand til togstasjonen og andre sentrumsfunksjoner, og er derfor svært positiv til høy utnyttelsesgrad og parkering under bakkenivå. Det overlates til kommunen å ivareta de nødvendige hensyn i saken. Fullstendig ROS-analyse ble ettersendt og det er ingen merknader til denne.
3. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (25.10.2010) har ikke befart området og uttalelsene til *automatisk fredete kulturminner* gis på grunnlag av arkivmateriale. Der er ingen registrerte fornminner i området. Det bes om at de som skal utføre arbeidet i felt gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også de som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses og rette myndighet, Akershus fylkeskommune, straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8. Av *nyere tids kulturminner* er det ingen merknader, utover de som ble gitt til forhåndsvarselet. Det er heller ingen merknader til *andre regionale interesser*.
4. Statens vegvesen (19.10.2010) har ingen merknader til planforslaget.
5. G. J. Gundersen invest AS (17.11.2010) eier naboeiendommen gnr 54 bnr 359 og ønsker at reguleringsbestemmelsene også skal gjelde for deres eiendom som er ubebygd. De er positive til høy utnyttelsesgrad på minst 35 % og uttaler videre at "En høyere utbyggingsgrad reduserer vel også behovet for takterrasse som vel gir en noe annen arkitektur enn hva som er vanlig i området."
6. Arne H. Strand (17.11.2010) eier gnr 42 bnr 127 og mener at trafikken har økt noe i Sagaveien de senere årene. Han er bekymret for at bygget vil bryte med områdets karakter av vanlig villabebyggelse. Et mur-/betonghus med takterrasse vil bli et fremmedelement og han gir uttrykk for å foretrekke saltak. Tre etasjer eller en gesimshøyde på 9 meter virker veldig høyt og dersom det kommer et heis- og ventilasjonsbygg på toppen blir det svært dominerende. Han forutsetter innkjøring fra sør og stiller derfor spørsmål om inngang til bygget på nordsiden. Tomtearealet er for lite i relasjon til størrelsen på det bygget utbyggerne ønsker å realisere.
7. Unni Hansen (23.11.2010) eier naboeiendommene gnr 54 og bnr 26 og 347 og er positiv til flere boliger i området. Hun stiller også spørsmål med hvor atkomst skal være til eiendommen, og presiserer at hun ikke ønsker at hennes gårds plass skal fungere som rygge-/snuplass (som den har vært utsatt for). Når det gjelder utnyttelsesgrad mener hun at 3 etasjer vil bli for dominerende og virke negativt, både arkitektonisk og miljømessig. Siden det planlegges takterrasse bes det om

at det tas hensyn til innsyn og overblikk mot hennes eiendommer. Hun oppfordrer til helhetlig planlegging i Sagaveien 14 og på eiendommen sør for denne.

8. Frøydis Haug, Reinoldus Al, Anne H. og Sveinung B. Bentzrød, Mona B. og Kristian Sverre (27.11.2010) eier naboeiendommene gnr 54 bnr 105, 330 og 356 og er positive til boligbebyggelse/fortetting. De stiller spørsmål ved omfang og utforming av ny bebyggelse og konkluderer med at den vil framstå som et massivt fremmedelement i boligområdet, og vil fremtre som en stor kloss, som vil stjele luft og lys fra naboene. De stiller også spørsmål med at en to etasjes bolig må være 9 meter høy. De er redd for at takterrasse med gjerde, heishus og tekniske installasjoner (ventilasjon) vil gjøre boligen enda høyere. De er skeptiske til takterrasser med fritt innsyn ned i naboenes hager. Bygget vil stjele mye sollys, spesielt om våren, høsten og vinteren. De mener, i likhet med kommunen, at den foreslåtte utnyttelsesgraden (38 %) er for høy. De er videre redd for setningsskader på naboeiendommene ved graving av parkeringskjeller under bebyggelsen. Avslutningsvis mener de at to eneboliger på planområdet vil passe best inn i boligområdet, slik det framstår i dag.

#### **Kommentarer til innkomne bemerkninger:**

Nr. 2, 3 og 4: Bemerkningene tas til orientering.

Nr. 5, 6, 7 og 8: Naboene, med unntak av G. J. Gundersen invest AS, mener at utnyttelsesgraden på 38 % er for høy. Alle naboene virker skeptiske til et "fremmed" boligkompleks i mur/betong, med flatt tak og takterrasser. Det vises til mer utfyllende og supplerende kommentarer fra ansvarlig utførende, Multiconsult AS side 8 til 17 i vedlagte planbeskrivelse (vedlegg 5).

#### **Behandling i kommunens administrative planforum 11.05.2010:**

Planforum mener at planforslaget er i tråd med føringene i kommuneplanforslaget, hvor det oppmuntres til fortetting og transformasjon i områdene nær Ås sentrum. Det er derfor viktig at det blir tilrettelagt for flere boenheter. Utnyttelsesgraden bør være 30 %. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det opplyses om at det er tilknytningsplikt.

#### **Møte 13.01.2011:**

Tiltakshaver Saga Eiendom AS ved Runar Fossum, ansvarlig utførende Multiconsult AS ved Ane Tingstad Grav og saksbehandler Greta Løkhaug deltok. Der ble de innkomne bemerkningene gjennomgått og kommentert. Reguleringsplanen med bestemmelser ble gjennomgått, jfr. de bemerkningene som administrasjonen hadde i forbindelse med behandlingen før offentlig ettersyn. Videre ble det sett på framdriften av saken. Til slutt ba saksbehandler om at ansvarlig for utarbeidelsen av planen kommenterte de innkomne bemerkningene, spesielt de som kom fra naboene.

#### **Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:**

Planforslaget, reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen er blitt revidert.

Reguleringsplankartet har blitt rettet opp på alle punkter, som ble påpekt som mangelfulle før det ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsene er også endret på noen punkter og er blitt mer konkrete. Takformen er endret fra "fri" til saltak, og naboenes ønsker/krav er dermed tatt til

etterretting av forslagsstiller. Maksimal gesims- og mønehøyde blir på henholdsvis 6,5 meter og 9,5 meter og takvinkelen blir mellom 27 grader og 36 grader.

De fleste innvendinger til planforslaget med bestemmelser er dermed blitt tatt til følge.

Et punkt er imidlertid ikke tatt til etterretting og det er utnyttelsesgraden. Forslagsstiller opprettholder fortsatt en utnyttelsesgrad på 38 % BYA, til tross for at naboene, med ett unntak, og rådmannen mener at den er for høy.

Rådmannen anbefaler at utnyttelsesgraden reduseres til maks 30 % BYA, med de begrunnelser som er gitt tidligere.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas under forutsetning av at utnyttelsesgraden reduseres til 30 % BYA.

**HTM-sak 39/11****R-260 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE DEL AV KAJAOMRÅDET**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-260

Saksnr.: 09/2780

**Utvalg****Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

39/11

09.06.2011

Hovedutvalg for teknikk og miljø

/

Kommunestyret

/

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalget for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet som vist på kart datert 24.05.2011, med reguleringsbestemmelser datert 24.05.2011.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 27.05.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Forhåndsvarsling                   | 20.11.2009 |
| 2. Hovedutvalget for teknikk og miljø | 09.06.2011 |
| 3. Offentlig ettersyn                 |            |
| 4. Hovedutvalget for teknikk og miljø |            |
| 5. Kommunestyret                      |            |

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart 1:30 000, datert 21.05.2011
2. Ortofoto av planområdet 1:2000 datert 21.05.2011
3. Reguleringsplankart 1:1000 (forminsket) datert 24.05.2011
4. Reguleringsbestemmelser datert 24.05.11
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge egen liste

**SAKSUTREDNING:****Formål med reguleringsplanen:**

Eksisterende reguleringsplan for denne delen av Kajaområdet er svært foreldet og mangelfull, og planforslaget vil erstatte deler av ” reguleringsplan for Kajaområdet” vedtatt 15.01.1957. Hensikten med ny plan for den østre delen av Kaja er dermed å utarbeide et tidsriktig styringsverktøy for å kunne håndtere endring og utvikling av dette sentralt beliggende boligområdet generelt og den karakteristiske atriumbebyggelsen fra 60- og 70-årene spesielt. I tillegg har det vært viktig å ivareta den sammenhengende grøntstrukturen i form av tydelige byggegrenser.

**Planområdets beliggenhet:**

Planområdet utgjør østre del av villaområdet Kaja som ligger mellom Universitetet for miljø- og bioteknologi, UMB, og Ås sentrum på nordsiden av fylkesvei 152. Området er på ca 93 dekar og er avgrenset av Lyngveien i nord og øst, tomtene langs østsiden av Skogveien i vest og fylkesveien i sør. Området er i henhold til kommuneplan for Ås 2011-2023 disponert til boligformål med innslag av grøntstruktur.

**Beskrivelse av planområdet:**Bebyggelse

Boligbebyggelsen i Bregneveien 9-17,19 og 21 samt Kajaveien 32, 34, 36, 38 og 40 tilhører Bregneveien vel og ble planlagt i 1968 og bygd ut i 1969-70. Planene viser fellesarealer i midten og på sørsiden av Bregneveien 10 (42/1/219) slik dagens situasjonskart fremdeles viser. Husene er bygd av Bra-Bo Elementbygg AS fra Dokka.

Atriumhusene på nordsiden av Bregneveien, nr. 18, 20, 22, 24, 26 og Starrveien 2 ble planlagt som et byggelag i 1966 under navnet ”Dryopteris”, tegnet av arkitektene Mari og Gullik Kollandsrud. Husene ble bygd i perioden 1966-1968.

Eiendommene i delområdet vest og sør for Høgskoleveien, nord for Kajaveien og øst for Skogveien, til sammen 9 tomter, ble fradelt og bebygget fra 1939 (42/138 ikke med i planområdet) og utover på 40- (42/263) og 50-tallet (42/83, 42/87 og 42/139).

Boligene mellom Kajaveien og riksvei 152 ble fradelt og utbygd i 1958 (42/209), 1961 (42/130 og 42/240) og utover 1960-tallet.

Eiendommene 42/256, 2/247, 42/136, 42/220 og 42/254 ble fradelt og utbygd fra 1961 mens 42/198 og 42/249 ble bebygget fra 1966.

Boligblokkene i Lyngveien (nord for planområdet) ble oppført fra 1962, blokken lengst øst i 1967.

Natur

Planområdet ligger geologisk sett sørøst for det skogkledde torv- og myrområdet Åsmåsan og berggrunnen består av ulike gneistyper og granitt dekket av løsmasser. Når det gjelder biologisk mangfold, har Åsmåsan stor lokal verdi. Områdets karakter er for øvrig kjennetegnet av romslige og nokså flate tomter. Terrenget stiger noe i vest mellom den lavereliggende Lyngveien og Høgskoleveien der denne går i en stor bue.



Kloakksanering

Boligene i området ble ferdig tilknyttet offentlig vann og avløp i 2009. Veiene ble deretter asfaltert på nytt og grøftene ryddet og tilsådd.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):**

Det er foretatt en forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse basert på Ås kommunes egen sjekklister for helse, miljø og samfunnssikkerhet i henhold til rundskriv GS-1/01 fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB. Listen brukes også i forbindelse med ROS-analyse ved rullering av kommuneplanen.

Konklusjonen fra ROS-analysen er at den største risikoen i planområdet er eventuell fare forbundet med trafikken på fylkesvei 152 sør for planområdet og ved bensinstasjonen øst for planområdet. Slik fare kan dreie seg om brann, eksplosjon, gassutslipp eller liknende. Se vedlegg 5.

**Forhåndsuttalelser:**

Oppstart av planarbeid ble varslet i lokalavis og brev til berørte parter, sistnevnte datert 10.11.09. Det har kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

1. Hafslund Nett (08.12.09)

Det opplyses om at de har linje/kabel- og stasjonsanlegg i området og at eventuell bebyggelse og andre anlegg i området må ta hensyn til disse.

2. Statens vegvesen (08.12.09)

Vegvesenet viser til at byggegrensen mot riksvei 152 i henhold til veglovens § 29 er på 50 meter. Vegvesenet foreslår at eksisterende bebyggelse legges til grunn ved fastsettelse av byggegrense mot riksveien. Det vises også til regulert rundkjøring i krysset fv. 152/Bankveien (Rådhusplassen, vår kommentar). Vegvesenet forutsetter at det sikres nødvendig areal til en eventuell kryssombygging i planforslaget.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (06.01.10)

Fylkesmannen uttaler at det må framgå hvordan planforslaget vurderes i forhold til kommunens overordnede planer og til regionale planer. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. Det bes om at følgende nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget: Samordnet areal- og transportplanlegging, klima- og energihensyn, grønstruktur, biologisk mangfold, landskap, friluftsliv, vann- og luftforurensing, barn og unges interesser, støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy (T-1442), universell utforming og tilgjengelighet. Det minnes om at det skal utarbeides konkret risiko- og sårbarhetsanalyse.

4. Bregneveien vel v/ Halvard Baugerød (10.01.10)

Bregneveien vel ber om at det ved fastsetting av tomteutnyttelse blir tatt hensyn til at tomtene i Bregneveien 9-13, 15, 17, 19 og 21 og Kajaveien 32, 34, 46, 38 og 40, er små og at hustypen ble betegnet som atriumhus da de ble bygd i 1969 av Ås boligbyggelag.

#### 5. Akershus fylkeskommune (11.02.10)

Fylkesrådmannen bemerker at det vil bli stilt krav om arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Det opplyses om at det vil bli foretatt maskinell sjakting på ubebygde eiendommer i tillegg til overflateregistrering, og at plener og bed ikke vil bli berørt.

På bakgrunn av opplysninger gitt av kommunen ved saksbehandler angående utbyggingstidspunkt og bygningstyper, anbefaler fylkesrådmannen at hele eller deler av området vurderes underlagt et formelt vern i form av hensynssone etter den nye plan- og bygningsloven. Det nevnes at spesielt området med atriumhus bør ivaretas med egne bestemmelser. Fylkesmannen er innstilt på å gå i dialog med kommunen om utforming av planen med hensyn til avgrensning og formulering av bestemmelser.

Fylkesrådmannen minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Dette innebærer at arealer og anlegg sikres mot støy, forurensing og trafikk- eller annen fare. Videre skal det i nærområdet finnes store nok arealer for ulik type årstidstilpasset lek og samhandling mellom barn og voksne. Ved omdisponering av eventuelle fri/lekearealer, skal det finnes erstatningsarealer.

Fylkesrådmannen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges så tidlig som mulig i planfasen, at disse avmerkes på plankartet og sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Fylkesrådmannen viser til prinsippet om universell utforming nedfelt i formålsparagrafen i den nye plan- og bygningsloven § 1-1 og 12-7 nr. 4 og lister opp hva planleggingen skal etterstrebe av tilgjengelighet i henhold til Miljøverndepartementets utkast til rikspolitiske retningslinjer for nettopp universell utforming.

Det er på et senere tidspunkt imidlertid foretatt arkeologiske registreringer i området, og fylkesrådmannen uttaler at det ikke er påvist automatisk fredede kulturminner.

#### 6. Universitetet for miljø- og biovitenskap, UMB (21.06.10)

Det opplyses at UMB eier flere arealer innenfor planområdet, og at eksisterende festetomter og veiarealer tilhørende UMB fortsatt kan reguleres til henholdsvis bolig og veiformål. Når det gjelder arealet inntil Bregneveien 10A, gnr 42 bnr 250, som hittil har vært avsatt som friområde, bes det om at denne omreguleres til boligformål idet UMB vurderer å selge arealet til eieren av tilgrensende tomt. UMB ønsker også å selge arealet mellom boligtomtene langs Bregneveien og Kajaveien, gnr 42/1/219, enten som selvstendig boligtomt eller som grøntområde, privat eller kommunalt.

### **Teknisk sjefs kommentarer til uttalelsene:**

#### Til uttalelse 1

Ettersom Hafslund har oppgitt at de har anlegg i området, men ikke kartfestet dette på tydelig måte, bes det om tilbakemelding på om det skal settes av tomt til dette i planen.

### Til uttalelse 2

Teknisk sjef mener at planforslaget ikke vil være i strid med nevnte eventuelle kryssombygging. Tidligere riksvei 152 er for øvrig nedgradert til fylkesvei.

### Til uttalelse 3

Fylkesmannens uttalelse er tatt til etterretning.

### Til uttalelse 4

Bregneveien Vels uttalelse er imøtekommet gjennom reguleringsbestemmelsene.

### Til uttalelse 5

Fylkesrådmannens anmodning om at deler av planområdet underlegges et formelt vern i form av hensynssone er ivaretatt på reguleringskartet og i bestemmelsene.

### Til uttalelse 6

Arealet inntil Bregneveien 10, gnr 42/1/219, er vedtatt disponert til grønnstruktur i siste kommuneplan for Ås 2011-2023. Den aktuelle tomte er i underkant av 600 m<sup>2</sup>, noe som er i minste laget for en boligomt. I tråd med signalene i nylig vedtatt kommuneplan, arealdelen, er derfor eiendommen foreslått regulert til grønnstruktur/ park.

Arealene mellom boligene i Bregneveien og Kajaveien er foreslått regulert til annet uteopphold.

### **Planforslag og bestemmelser:**

I planforslaget er felt B1-B7 regulert til boligbebyggelse/ frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m<sup>2</sup> BRA) med tilhørende bestemmelser.

Felt BK1, BK2 og BK3 er regulert til boligbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse. Disse delområdene er foreslått underlagt et formelt vern i form av hensynssone/ bevaring av kulturmiljø, atriumhus. Det er utformet spesielle bestemmelser for områdene. Det foreslås dessuten at kulturvernmyndighetene skal varsles i forbindelse med søknad om eventuelle tiltak i områdene.

Grøntområdet mellom husene i BK1 er foreslått regulert til bebyggelse og anlegg/ annet uteoppholdsareal, merket U, felles for de tilgrensende boligene.

Grøntområdet inntil krysset mellom Kajaveien og Bregneveien er foreslått regulert til grønnstruktur/ park, merket F.

### **Oppsummering:**

Teknisk sjef mener det er viktig å gi gode rammer for arealutviklingen i dette sentrumsnære og landlige boligområdet og samtidig sikre at det tas hensyn til den karakteristiske atriumbebyggelsen.

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

**HTM-sak 40/11**  
**GNR 35 BNR 13 - BØRSUMVEIEN 246 - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes Arkivnr: GB 35/13 Saksnr.: 10/2167

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	266/10	15.09.2010
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	309/10	25.10.2010
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	58/11	07.03.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/11	09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Under henvisning til saksutredningen opprettholder hovedutvalget for teknikk og miljø bygnings- og reguleringsjefens vedtak 30.03.2011. Klagen fra advokat Håvard Wiik på vegne av May Brith Håkonsen, tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Klagen gir ikke utsatt iverksettelse på gjennomføring av byggetiltaket.

Ås, 27.05.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**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:**

1. Tillatelse til nytt tilbygg, delegert vedtak D-sak 58/11, 30.03.2011
2. Klage fra advokatene Falkanger, Wiik Schei 26.04.2011
3. Salgsprospekt.

**Utskrift av saken sendes til:**

May Brith Håkonsen  
Krister Skogen og Jane M. Nymoen  
Advokat Håvard Wiik v/Advokatene Falkanger, Wiik & Schei MNA

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

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente en byggesøknad på et nytt tilbygg på 18m<sup>2</sup> på eiendommen gnr. 35, bnr. 13 – Børsumveien 246 i delegert vedtak 30.03.2011. Se vedlegg nr. 1.

**Klage:**

Advokat Håvard Wiik, Advokatene Falkanger, Wiik & Schei MNA klaget 26. april 2011, på vegne av nabo May Brith Håkonsen på vedtaket. Godkjenningen innebar en dispensasjon fra byggegrensen mot vei. Klagen gjelder denne dispensasjonen som er gitt fra plan- og bygningslovens § 29-4 om minimum 4 meter avstand til nabogrensen. Se vedlegg nr. 2

**Kommentar til klagen:**

Advokat Wiik påpeker at det ikke er lagt tilstrekkelig vekt på argumentene til May Brith Håkonsen ved vurdering av dispensasjonen. Klagen på vedtaket inneholder ikke andre momenter enn de merknadene som nabo Håkonsen kom med i forkant av vedtaket. Håkonsen har også innsendt tilsvarende merknader til tidligere byggesøknad som ble avslått 25.10.2010.

Trappen inn til huset var morken og skal erstattes av en ny tilsvarende trapp plassert på samme sted. Tvisten går på om trappen skulle vært vurdert som en del av det nye tilbygget. Trappen er plassert nærmere eiendomsgrensen enn fire meter og det er påstander om at den ikke har vært byggemeldt tidligere. De tegningene som ligger i byggesaksmappen og salgsprospekt viser trapp og veranda. Det er vanskelig å overprøve påstanden da tegninger av bygningen ikke er stemplet. Bygningen ble oppført av Aleksander Håkonsen 1952 og ferdigattest utstedt 1953. Trappen er vurdert som en rehabilitering og ikke som en del av tiltaket med nytt tilbygg. Tilbygget blir derfor ikke et betydelig avvik fra eiendomsgrensen som antydnet av advokat. Uansett er trappespørsmålet en bagatell i saken, og har ikke betydning for naboen.

Dispensasjonen er begrunnet med at bygningen allerede ligger mindre enn fire meter fra eiendomsgrensen og fire meter fra veien. Advokat Wiik antyder at vedtaket er misvisende/bygger på uriktig/falskt grunnlag, da det er oppgitt ulike avstandsmålinger i saksutredning og konklusjon. Dette kan forklares med at tiltakshaver har i søknaden skrevet at tilbygget ligger 3,2 meter fra eiendomsgrensen og 6 meter fra veien. Disse målene er gjengitt i vedtaket under avsnittet "søknaden gjelder". I bygnings- og reguleringsjefens vurdering med konklusjon og begrunnelse er det vist til målinger ut fra tegninger som viser nøyaktig 2,8 meter fra grensen og 5,7 meter fra vei. De målene som er i konklusjonen, er bakgrunn for vedtaket.

Dispensasjonen er gitt ut fra en helhetsvurdering av tiltaket ut fra tomtens plassering i spredtbygd strøk med god avstand til nabo og garasje. Utnyttelsesgrad er innenfor gjeldende plankrav som i dag er ytterligere utvidet fra 22 % BYA til 25 % BYA. Den som klager, ser tross alt ikke tilbygget fra sitt hus, kun ved forbi passing.

**Teknisk sjefs vurdering og konklusjon:**

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra eiendomsgrense og fått dette innvilget på bakgrunn av overnevnte hensyn som i dette tilfellet har gitt mindre ulemper enn

fordeler. Det dreier seg om en åpen og landlig tomt. Det spesielle er at tomten er så liten. Det er gitt dispensasjon for 1,2 meter avvik, da det er stor avstand til nabobebyggelse. Det dreier seg i tillegg om et lite hus, også etter utvidelsen.

Der er blitt bemerket at det er dårlig plass til parkering. Eiendommen er liten, men har likevel plass til flere biler vest for garasjen i tillegg til foran dobbelgarasjen. Situasjonsskart viser for øvrig riktige grenser. Teknisk sjef anbefaler at vedtaket opprettholdes.

**Oppsettende virkning/utsatt iverksettelse:**

Det anbefales at klagen ikke gir utsatt iverksettelse av tiltaket. Det innebærer at tiltakshaver kan igangsette byggearbeidet på eget ansvar – før klagen er avgjort av Fylkesmannen.

**HTM-sak 41/11****GNR 32 BNR 1 - STØKKEN ØSTRE - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 32/1	Saksnr.: 10/2908
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/11	24.03.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	41/11	09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen, og i medhold av plan og bygningslovens § 26-1 og av kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.06.2007, 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:

Det må tinglyses at fradelt parsell får atkomst fram til offentlig vei.

Ås, 27.05.2011

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 tilleggsdokument datert 14.11.2010
4. Utskrift av møtebok i sak 123/08, datert 29.12.2008
5. Utskrift av møtebok i sak 23/11, datert 24.03.2011
6. E-post fra Hanne K. Støkken, datert 14.05.2011

**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, Stokken Østre -

Hanne K. Stokken har søkt om å fradele en parsell på ca 3500 m<sup>2</sup> fra sin landbrukseiendom gnr 32 bnr 1, Stokken 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 godkjent fradeling av en parsell på ca 1500 m<sup>2</sup> fra samme eiendom, som tilsvarer sørvestre del av ny søknad. Det vil si at det søkes egentlig om en utvidelse av tidligere godkjent fradelt parsell på ca 2000 m<sup>2</sup>. Kart- og oppmålingsforretning er ikke avholdt over parsellen som er godkjent fradelt.

**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 m<sup>2</sup> 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.

### ***Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse til møte i HTM***

***24.03.2011:***

*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 tilfredsstillere 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.*

### ***Innstilling til møte i HTM 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 karts-kisse 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.

**Vedtak i saken:**

I møte 24.03.2011, sak 23/11 ble følgende vedtak fattet:

*Saken utsettes. Ny innstilling bør i større grad fange opp søkerens hensikt med søknaden.*

**Møte med hjemmelshaver:**

Det ble avholdt et kort møte med hjemmelshaver Hanne K. Støkken 11.05.2011.

Etter møtet kom det inn en e-post der hjemmelshaver presiserer at fradelt parsell kun skal brukes til boligformål (vedlegg 6).

**Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Ny kommuneplan er blitt vedtatt siden forrige behandling av søknaden. Siden saken var påbegynt da forrige kommuneplan gjaldt, er det den som fortsatt legges til grunn for behandlingen av søknaden, jfr. avklaring med juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Det er blitt presisert at parsellen, på ca 3,5 dekar til sammen, skal benyttes til boligformål. I henhold til forrige kommuneplans § 10 vurderes søknaden til å oppfylle bestemmelsene om fradeling uten dispensasjon. Det vises forøvrig til tidligere vurdering med konklusjon og begrunnelse ovenfor.

Teknisk sjef anbefaler derfor at det godkjennes fradeling av en boligparsell, på ca 3,5 dekar i henhold til kommuneplanbestemmelsens § 10.

**Gebyr:**

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

**HTM-sak 42/11**  
**GNR 24 BNR 1 OG 2 - KVESTAD GÅRD - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 24/1, 2

Saksnr.: 11/980

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

42/11

09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen, og i medhold av plan og bygningslovens § 26-1 og av kommuneplanens bestemmelse § 14 pkt 1 avslår søknad om fradeling av bolig- og næringsparsell fra landbrukseiendom gnr 24 bnr 1 og 2, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 21.03.2011.

Ås, 27.05.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 21.03.2011
3. Søknad fra Karl M. Løken, innkommet 14.09.2010, datert 02.02.2011
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.04.2011

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Karl M. Løken, Kvestad Gård, 1430 Ås  
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo  
Landbrukskontoret i Follo, her

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Karl M. Løken har søkt om å fradele en parsell på ca 2100 m<sup>2</sup> fra sin landbrukseiendom gnr 24 bnr 1 og 2, Kvestad Gård (se vedlegg 2 og 3). I søknadsskjemaet er det krysset av for at parsellen skal brukes til boligformål. I brevet som ligger ved søknadsskjemaet, står det at det er behov for en brukervennlig bolig i

forbindelse med kjøpers næringsvirksomhet (selvstendig næringsdrivende innenfor entreprenørbransjen). "Det er behov for et kontor med egen inngang, samt mer plass til lagring av redskaper og maskiner." Søker viser til kommuneplanens § 10 som omhandler boligbygging i LNF-områder.

Parsellen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde, underformål a (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11).



- utsnitt av ortofoto -

Det gjøres oppmerksom på at søknaden behandles etter ny kommuneplan, vedtatt 06.04.2011, jfr. avklaring med juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

#### **Bestemmelse om spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse:**

Ny kommuneplan for Ås ble vedtatt 06.04.2011. Om landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl § 11-7 pkt 5) i kommuneplanens bestemmelse § 14 pkt 1 – Underformål a, areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11) - heter det at:

- For gårdstilknyttet bebyggelse gjelder kommuneplanbestemmelsene i § 13 pkt 2, med unntak av driftsbygninger i landbruket.
- Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktig biologisk mangfold.

- Oppføring av kårbolig tillates kun når det dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og at det fra før ikke er mer enn en boligenhet på eiendommen. Nye kårboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsbebyggelse. Dersom kårboligen foreslås på dyrka mark skal plasseringen også behandles som søknad om omdisponering etter jordlovens § 9.

**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 21.03.2011 og det ble i samme brev også bedt om en uttalelse fra Landbrukskontoret, i henhold til jordloven.

Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (14.04.2011) uttaler at området er befart og at de topografiske forhold tilsier at det er potensial for funn av fornminner uten synlig markering på parsellen som er søkt utskilt. Dersom det gis dispensasjon til deling, krever fylkesrådmannen arkeologisk registrering av området. Undersøkelsen er hjemlet i kulturminnelovens § 9. Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri, så bestilling bør gjøres i god tid. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til *automatisk fredete kulturminner* er avklart før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på parsellen. Tiltaket er i følge Rundskriv T-02/2007 å anse som et mindre privat tiltak. Det offentlige vil derfor dekke kostnaden med de arkeologiske undersøkelsene.

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*. Området er ikke befart. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta.

Landbrukskontoret i Follo (14.04.2011) har vært på befaring og opplyser at parsellen, som er søkt fradelt, består av uproduktiv skogsmark.

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. Eventuell fradeling etter jordloven må derfor begrunnes med at det er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning. I utgangspunktet vil ethvert areal kunne representere en ressurs for en landbrukseiendom. Landbrukskontoret finner likevel i dette tilfellet at omsøkte fradeling kan tillates med hensyn på eiendommens avkastning. Det legges vekt på at parsellen er klassifisert som uproduktiv skogsmark og har et stort innslag av fjell i dagen.

Omsøkte fradeling anses ikke å medføre uheldige konsekvenser for kulturlandskapet og miljømessige konsekvenser for landbruket i området.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det er søkt om fradeling av parsell til bolig- og næringsformål. Kommuneplanens bestemmelse § 14 pkt 1 åpner ikke for fradeling til bolig- og/eller næringsformål. Fradeling til disse formålene vil eventuelt kreve en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Teknisk sjef anbefaler derfor at søknaden avslås.

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr på kr 1 320,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

**HTM-sak 43/11**  
**GNR 107 BNR 201 - ELGJARTUNVEIEN 4 - SØKNAD OM DELING**  
**- KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 107/201	Saksnr.: 09/3124
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/10	18.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	80/10	11.11.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/11	09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsssjefens vedtak av 08.01.2010, sak D 3/10, og hovedutvalgets vedtak av 18.02.2010, sak 28/10 og av 11.11.2010, sak 80/10. Klagen fra Sigrun M. Cabot og Derlick arkitekter AS tas ikke til følge.

Hjemmel for avslaget er plan- og bygningslovens § 26-1 om tomter som er uegnet for bebyggelse, reguleringsplanens bestemmelse § 3 om utnyttelsesgrad for gjenværende parsell og kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.06.2007, bestemmelser § 8 om brukbart uteareal.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 27.05.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:20 000 (utsnitt av kommuneplanen)
2. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse i målestokk 1:500, datert 08.01.2010
4. Søknad fra Sigrun M. Cabot, datert 07.11.2009
5. Vedtak i saken, datert 08.01.2010
6. Klage fra Sigrun M. Cabot, datert 19.01.2010
7. Utskrift av møtebok med saksframlegg, datert 01.03.2010
8. Tilbakemelding fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avdeling, datert 14.10.2010
9. Utskrift av møtebok med saksframlegg, datert 22.11.2010
10. Brev/klage fra Sigrun M. og Mark Cabot, datert 12.12.2010



11. E-post/klage fra Derlick arkitekter AS, datert 09.01.2011
12. Tilbakemelding fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avdeling, datert 10.01.2011
13. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune, datert 14.04.2011

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Sigrun M. Cabot, Elgjartunveien 4, 1407 Vinterbro  
Derlick arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 Oslo  
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo

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

Sigrun M. Cabot har søkt om deling av eiendom gnr 107 bnr 201, Elgjartunveien 4 i to parseller (se vedlegg 3 og 4). Eiendommen er på 1842 m<sup>2</sup> og er i reguleringsplan for Nedre Sjøskogen og Grimsrudjordet regulert til boligformål (vedlegg 2).



Utsnitt av ortofoto som viser eiendommen med omkringliggende arealer (fra 2008)

Parsellen som er søkt fradelt, er på ca 800 m<sup>2</sup>, jfr. vedlegg 3. Det er svært stor høydeforskjell på den delen av eiendommen som er søkt fradelt, 12-13 meter. Det vil kreve store terrenginngrep for å få til og plassere en bolig med garasje på parsellen. I

tillegg har parsellen en svært smal form, ca 11 meter på det smaleste og ca 20,5 meter på det bredeste. Løsningen vil gi minimalt med brukbart uteareal i tilknytning til ny bolig. I kommuneplanens bestemmelse § 8 forutsettes at minst 300 m<sup>2</sup> skal være egnet til uteareal. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal.

I plan- og bygningsloven av 1985, § 63, står det at *"Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form."*

Bygnings- og reguleringsjefen avslo søknaden 08.01.2010, med henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslov av 1985 § 93 h, jfr. § 63, siden parsellen som var søkt fradelt, ble vurdert som "mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form". Se vedlegg 5.

#### **Klage:**

Sigrun M. Cabot klager i brev av 19.01.2010 på vedtaket (vedlegg 6). Hun mener at parsellen, som er søkt fradelt, er egnet for boligbebyggelse. Det er lagt ved plantegninger med snitt, som viser hvordan terrenget kan bearbeides med sprenging og planering. Hun mener at det nye bolighuset ikke blir for høyt, slik at de to eiendommene ikke generer hverandre. Det ligger til rette for tilkøpling til vann- og avløpsledninger.

#### **Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse til møte i HTM**

##### **18.02.2010:**

Teknisk sjef kan ikke se at klagen inneholder nye momenter. Tegningene og snittet av parsellen som er søkt fradelt, illustrerer søknaden på en bedre måte og bekrefter kommunens vurdering av at tomta vil få et meget betydelig terrenginngrep dersom den skal bebygges.

Det er, som nevnt foran i saksframstillingen, svært stor høydeforskjell på parsellen. Formen, som er lang og smal, er også ugunstig for å få til en god løsning. Teknisk sjef vurderer fortsatt parsellen som uegnet til boligformål pga topografi og form.

Teknisk sjef anbefaler Hovedutvalg for teknikk og miljø å avvise klagen fra Sigrun M. Cabot.

##### **Vedtak i saken 18.02.2010:**

I møte 18.02.2010, sak 28/10 ble følgende vedtak fattet:

*Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 08.01.2010, sak 3/10. Klagen fra Sigrun M. Cabot tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.*

Vedtaket var identisk med innstillingen, jfr. vedlegg 7.

#### **Oversendelse av klagesaken til Fylkesmannen:**

I brev datert 04.03.2010 ble klagesaken oversendt fylkesmannen til endelig avgjørelse. Foreløpig melding fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus om at saken var oversendt, ble mottatt 23.03.2010.

#### **Tilbakemelding fra Fylkesmannen:**

I brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avdeling, datert 14.10.2010 (se vedlegg 8) uttales det blant annet:

Det vises til at kommunen i sin kommuneplan har vedtatt en objektiv minimumsstandard for hva som er tilstrekkelig utearealer. Fylkesmannen kan derfor "vanskelig se at § 63 annet punktum kan være selvstendig avslagshjemmel, slik kommunen tilsynelatende har lagt til grunn. Forutberegnelighetshensyn må tilsi at kommunen ikke kan sette ytterligere krav til egnete utearealer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 63 annet punktum enn det som allerede er bestemt i kommuneplanen. Fylkesmannen mener derfor korrekt avslagshjemmel på bakgrunn av uegnede utearealer i dette tilfelle må være kommuneplanens bestemmelser."

Klager har "anført at det er 370 m<sup>2</sup> egnede utearealer til tomten, noe som vil si at tiltaket oppfyller minimumskravet til kommuneplanens bestemmelse.

Uten noen nærmere begrunnelse/presiserende utregning har kommunen i klageomgangen skrevet at tomten har "minimale med brukbart uteareal", og opprettholdt sitt avslag i saken. Etter Fylkesmannens syn må det kreves at kommunen begrunner sitt standpunkt nærmere, herunder viser til hvilke arealer som kommunen mener ikke kan tas med i utregningen. Når kommunen ikke har gjort dette, mener Fylkesmannen at begrunnelsen for avslaget etterlater seg tvil om hvorvidt kommunen har foretatt en korrekt rettsanvendelse/basert seg på korrekt faktum. Fylkesmannen finner derfor at vedtaket må oppheves.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige opplysninger vedrørende de faktiske forhold til å treffe et nytt realitetsvedtak i denne saken. Saken hjemvises derfor til kommunen for ny vurdering.

Det bemerkes at Fylkesmannen ikke har ment å ta stilling til det endelige resultatet i saken."

#### **Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse til møte i HTM**

**11.11.2010:**

På bakgrunn av fylkesmannens avgjørelse og kommentarer er saken nå vurdert og analysert mer i detalj:

Dagens boligtomt er på 1842 m<sup>2</sup>. Tomtas laveste punkt er 49 meter over havet, og høyeste punkt er 71 meter over havet, dvs. at det er en høydeforskjell på 22 meter. Tomtas nordøstre hjørne er bebygd med en bolig der garasje er inkludert. Det er bygd over byggegrensen i nord og ca en meter inn på naboeiendommen, som i reguleringsplan for Homannskollen og Pollenga er regulert til spesialområde for bevaring-fornminne (Nøstvetboplassen). Den nordligste delen av tilbygget er, i følge dokumentene som ligger i eiendommens byggemappe, ikke godkjent. Eiendommen er bebygd med 214 m<sup>2</sup> grunnflate (bolig inkludert garasje), og i tillegg er det en utebod på 30 m<sup>2</sup>. Eiendommen kan bebygges med inntil 15 % av tomtens nettoareal og i tillegg kan 36 m<sup>2</sup> bebygges med garasje/carport. Dagens bebyggelse inkludert utebod, holder seg innenfor 15 %, men hvis det skal fradeles en boligtomt på 800

m<sup>2</sup>, vil det bli en betydelig overskridelse av utnyttelsesgraden på gjenværende parsell. En godkjenning av deling ville derfor også innebære en dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Nøstvetboplassen, som både er fredet i henhold til kulturminneloven og dessuten har gitt navnet til Nøstvetkulturen i steinalderen, og er bevart i henhold til plan- og bygningsloven, ligger som nevnt inntil boligtomten i nord. Det vurderes som meget uheldig hvis det skal sprenges helt inntil arealet.

Minstemål for en eneboligtomt i Ås er 700 m<sup>2</sup>. I kommunen anbefales det at en boligtomt bør ha en dybde og bredde på minst 20 m for å få en god løsning. Den bør ha gode solforhold og gode utearealer, jfr. kommunens bestemmelse om at minst 300 m<sup>2</sup> skal være egnet uteareal. Nødvendig trafikkareal og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i egnet uteareal. Smalere tomter enn anbefalt kan erfaringsmessig gi problemer med hensyn til utbygging og naboforhold i ettertid.

Parsellen som er søkt fradelt, er riktignok på ca 800 m<sup>2</sup>, men har en høydeforskjell på 13 meter, bredde på 20,5 meter i sørenden og 11 meter mot nord. Lengden er på ca 49 meter. Den store høydeforskjellen og formen på parsellen er, slik vi vurderer søknaden, i seg selv et svært dårlig utgangspunkt.

I klagen ble det lagt ved en planløsning, hvor det ble oppgitt at boligens grunnflate er på ca 118 m<sup>2</sup>, biloppstillingsplass/snuplass på ca 105 m<sup>2</sup> og uteareal innenfor en stigning på 1:3 på ca 370 m<sup>2</sup>. Det ble også lagt ved 3 snitt. Det er ikke vist hvor uteareal og biloppstillingsplass/snuplass er avsatt, og etter kommunens vurderinger er det vanskelig å se at de målene som er oppgitt, kan være reelle.

Det er altså flere punkter, som tilsier at parsellen ikke bør fradeles:

- Utnyttelsesgraden på gjenværende parsell vil bli betydelig overskredet
- Det kan vanskelig lages egnet oppholdsareal etter bestemmelsene i kommuneplanen
- Det er svært uheldig med sprenging inntil den vernede og fredede Nøstvetboplassen
- Parsellen som er søkt fradelt, vurderes som "uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.", jfr. plan- og bygningslovens § 26-1
- Søkeren har måttet forutsette at det lages en helt ny tomt som betyr store utsprengninger. En fremtidig utbygging vil derfor også komme til å stride vesentlig mot § 29-2 i plan- og bygningsloven av 2008, som forutsetter at bebyggelsen blant annet skal ta hensyn til naturlige omgivelser

Teknisk sjef anbefaler derfor at Hovedutvalg for teknikk og miljø avviser klagen fra Sigrun M. Cabot.

#### **Vedtak i saken 11.11.2010:**

I møte 11.11.2010, sak 80/10 ble følgende vedtak fattet:

*Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringssjefens vedtak av 08.01.2010, sak 3/10, og hovedutvalgets vedtak av 18.02.2010, sak 28/10. Klagen fra Sigrun M. Cabot tas ikke til følge.*

*Hjemmel for avslaget er plan- og bygningslovens § 26-1 om tomter som er uegnet for bebyggelse, reguleringsplanens bestemmelse § 3 om utnyttelsesgrad for gjenværende parsell og kommuneplanens bestemmelser § 8 om brukbart uteareal. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.*

Vedtaket var identisk med innstillingen, jfr. vedlegg 9.

#### **Oversendelse av klagesaken til Fylkesmannen:**

I brev datert 29.11.2010 ble klagesaken oversendt fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Sigrun M. og Mark Cabot sendte et brev/klage til Fylkesmannen, datert 12.12.2010 (med kopi til Ås kommune). Se vedlegg 10.

Derlick arkitekter AS sendte en e-post/klage til Fylkesmannen, datert 09.01.2011 (med kopi til Ås kommune). Se vedlegg 11.

#### **Tilbakemelding fra Fylkesmannen:**

I brev datert 10.01.2011 (vedlegg 12) vises det til at delesaken har vært til behandling hos Fylkesmannen tidligere. "Etter en konkret vurdering, oppfatter Fylkesmannen at kommunens behandling/vedtak datert 11.11.2010 må anses som *et nytt enkeltvedtak i saken (førsteinstansvedtak)*. Vedtaket vil derfor være undergitt klagerett etter de vanlige regler i forvaltningslovens kap. IV-V. Videre må mottatt brev til Fylkesmannen fra Sigrid Cabot datert 12.12.2010 og e-post fra Derlick arkitekter den 22.12.2010 anses som en klage på dette vedtaket." Det vises videre til at kommunen skal foreta forberedende klagebehandling, jfr. forvaltningslovens § 33. Fylkesmannen returnerer derfor saken til kommunen. Dersom klagen ikke tas til følge, må saken oversendes Fylkesmannen for endelig behandling.

#### **Oversendelse av saken til Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling:**

I brev datert 17.03.2011 ble det bedt om uttalelse fra Akershus fylkeskommune, siden Nøstvetboplassen, som er fredet i henhold til kulturminneloven og har gitt navn til Nøstvetkulturen i steinalderen, og er bevart i henhold til plan- og bygningsloven, ligger inntil boligtomten i nord.

#### **Uttalelse fra Akershus fylkeskommune:**

Akershus fylkeskommune uttaler i brev datert 14.04.2011 (vedlegg 13) at når det gjelder *nyere tids kulturminner* har de ingen merknader. Når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* ble området befart 11.04.2011. Det planlagte terrenginngrepet ble vurdert i forhold til hvilken innvirkning det vil ha på opplevelsen av Nøstvetboplassen på nordsiden. Det er også foretatt en analyse av mulige siktlinjer i terrenget, med hensyn til om bolig og garasje vil være synlig fra boplassen, slik disse er tenkt plassert.

Fylkesrådmannen ønsker generelt en restriktiv holdning til boligfortetting i området. En videre utbygging vil forringe inntrykket publikum har av landskapet på Sjøskogen og kan gjøre forståelsen av boplassenes plassering i forhold til topografien vanskeligere.

Med hensyn til det omsøkte tiltaket, vil den dominerende bergryggen i nord skjerme boligen mot innsyn fra boplassen. Selv med omfattende terrenginngrep vil dette ikke virke direkte inn på opplevelsen av terrenget fra Nøstvetboplassen, og kan dermed aksepteres. Den foreslåtte plasseringen av garasje er derimot negative til. Siktlinje-analyser indikerer at garasjen vil være synlig fra deler av boplassen. Dette anses som skjemmende for opplevelsen av kulturminnet, jfr. kulturminnelovens § 3.

Fylkesrådmannen åpner for å vurdere tiltaket på nytt, dersom plasseringen av garasjen endres. Dersom det er ønskelig bes tiltakshaver oversende nye tegninger som viser ny plassering av garasje, inkludert fasade- og snittegning med største byggehøyde. Tiltakshaver bes dessuten om å utarbeide en landskapsillustrasjon som godtgjør at bebyggelsen på omsøkte parsell vil være skjult fra Nøstvetboplassen.

Avslutningsvis uttaler Akershus fylkeskommune at de vil vurdere å påklage et positivt vedtak av kommunen, slik planen nå foreligger. Fylkesrådmannen ber om å bli informert om eventuelle vedtak i saken.

### **Ny klagebehandling:**

Sigrun M. og Mark Cabot klager i brev datert 12.12.2010 (vedlegg 10) på vedtaket. De mener at kommunen "synser" og liker dårlig at ikke det oppgis eksakte tall for hvor mye overskridelsen på gjenværende parsell blir. De beklager også at det blir belyst at de har bygget uteplass over naboeiendommen. Det er ikke tilsiktet og de mener at nyere kart viser eiendomsgrensene bedre enn før.

Det er ikke planlagt å sprengne inn til Nøstvetboplassen. De viser til at et arkitektfirma skulle vise planløsningen med bolig, garasje og uteplass tilpasset det gjenværende utearealet, som fortsatt er og skal være en fin naturtomt.

De er forundret over at det er så stor motstand mot å bygge bolig i bratt terreng, og mener at når man tilpasser boligene til terrenget, blir det gode boliger som ikke sjenerer verken natur eller naboer. De skriver at de ser for seg å bli gamle i en tilrettelagt bolig, som er tenkt bygd nærmest vedlikeholdsfri og med en enklere atkomst enn de har i dag.

Derlick arkitekter AS klager i e-post datert 09.01.2011 (vedlegg 11) på vedtaket på vegne av søker og i henhold til avtale med saksbehandler hos Fylkesmannen. De gjør rede for hvordan/hvorfor eiendommen kan/bør deles og legger ved utomhusplan, snitt og foto. De gjør oppmerksom på at det vedlagte forslaget kun er en illustrasjon, og at forslaget ikke kan gjøres bindende ved en eventuell tillatelse til deling. Forslag til ny bebyggelse er gjort med utgangspunkt i et tilsvarende prosjekt på Nesodden.

I forslaget er garasje med kjøreareal lagt i nordenden av parsellen som er søkt fradelt. Boligen er lagt i sørenden av parsellen. "Bygningen legges i en utgravd/utsprengt hylle i terrenget. Dette terrenginngrepet fylles igjen med en bebyggelse som ved utforming føyer seg diskret inn i terrenget. Nødvendige terrengtilpasninger mot vei vil bli en naturlig forlengelse av eksisterende terreng i sør. Etter oppføring vil bebyggelsen "oppheve" virkningen av terrenginngrepet. Bolig ligger 2-4 m over eksisterende kjørebane. Adkomst til bolig fra parkering er via trapp.

Støttemur for terrengtilpasninger/terrenginngrep i forbindelse med innkjøring, parkering og garasje er trukket vekk fra vei i bakkant av parkering og kjørearealer. Største høyde er ca. 4,3 m.”

De mener at deres forslag med en terrasse på ca 220 m<sup>2</sup> foran boligen, balkong på ca 34 m<sup>2</sup> og ca 50 m<sup>2</sup> ikke-opparbeidet uteareal oppfyller kommuneplanens bestemmelse om uteareal på minst 300 m<sup>2</sup> per boenhet.

På bakgrunn av deres redegjørelse mener de at eiendommen kan deles som omsøkt og at den er egnet for bebyggelse. Med dagens sprengningsmetoder kan de ikke se at slikt arbeid på eiendommen vil medføre ulemper for den vernede og fredete Nøstvetboplassen.

### **Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Utomhusplanen fra Derlick arkitekter AS viser forslag til plassering av atkomstvei, garasje og bolig med uteareal/terrasser. Det er også lagt ved to snitt som viser plassering av boligen i terrenget. De vedlagte fotografiene viser en bolig, som arkitektene oppgir har sammenlignbart utgangspunkt som omsøkte parsell, på Nesoddtangen. Dette gir et misvisende inntrykk, da Sjøskogen ikke er Nesoddtangen.

Tomtedelingsplanen illustrerer at det må sprenges i nordre del av parsellen, som ligger inntil arealet som er regulert til spesialområde/bevaring fornminne for Nøstvetboplassen, for plassering av garasje. På planen er det vist at atkomsten til boligen fra garasjen skal skje via trapp. Høydeforskjellen på nivåene, fra garasje til bolig er på 4,3 meter, jfr. kotehøydene som er satt på planen. Plassering av boligen innebærer også at det sprenges mye, både i bredden og dybden av parsellen som er søkt fradelt.

Det vurderes som en kunstig løsning som innebærer mye sprenging og rasering av naturlig terreng i en bratt skråning. Utearealet til gjenværende parsell må sikres for å unngå fallulykker, ned på parsellen som er søkt fradelt, og bygningene på gjenværende parsell må eventuelt også sikres ved sprenging.

Slik teknisk sjef vurderer klagene er det ikke samsvar mellom løsningen og utsagnene om at dette blir en landskapstilpasset løsning, hvor parsellen fortsatt skal framstå som en naturtomt. Teknisk sjef mener at forslaget innebærer mye sprenging for å få til atkomst, plassering av garasje og bolig og uteareal på minst 300 m<sup>2</sup> som ikke skal være brattere en 1:3. Det er vanskelig å se for seg at dette kan bli en god løsning, både med hensyn til Nøstvetboplassen, omgivelser, naboer, beboere, universell utforming m.m. En atkomst med trapp på 4,3 meters høyde blir en vanskelig atkomst til boligen, og vurderes som lite egnet til eldre mennesker.

Til tross for bedre bakgrunnsmateriale vurderes parsellen fortsatt som uegnet til etablering av ny boligbebyggelse. Det vises det til tidligere vurderinger, begrunnelser og konklusjon i saken.

Uttalelsen fra Akershus fylkeskommune tilsier også at delingssøknaden bør avslås.

Teknisk sjef anbefaler derfor at Hovedutvalg for teknikk og miljø avviser klagen(e) fra Sigrun M. Cabot og Derlick arkitekter AS.

**HTM-sak 44/11**  
**UTVIKLINGSPLAN EIENDOMSAVDELINGEN**

Saksbehandler: Terje Smestad Arkivnr: 610 &30 Saksnr.: 11/2081

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	44/11	09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø gir sin tilslutning til "Uviklingsplan for eiendomsavdelingen", dat. 26.05.2011.

Ås, 27.05.2011

Arnt Øybekk  
teknisk sjef

Terje Smestad  
eiendomssjef (sign.)

**Tidligere politisk behandling:**

17.02.2010: Formannskapet: Orienteringssak "Statusrapport Eiendomsforvaltningen"  
02.02.2011: Kommunestyret: sak 5 – "Vurdering av Ås kommunes eiendomsforvaltning"

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. "Eiendomsavdelingen i Ås kommune – Utviklingsplan", dat. 26.05.2011.
2. Serviceerklæring eiendomsavdelingen, Ås kommune av Nov 2010

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

- Statusrapport dat.28.01.2010 fra prosjektgruppa
- Tiltaksplan dat. 01.09.2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Rådmannen, teknisk sjef, eiendomssjef



**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn:**

Ås kommunes eiendomsforvaltning (eiendomsavdelingen) har vært vurdert både av ekstern konsulent og gjennom særskilt oppnevnt eiendomsgruppe. Saken ble avsluttet ved kommunestyrets vedtak i sak 5/2011, sålydende:

1. *Statusrapport datert 28.1.2010 tas til orientering.*
2. *Leder av eiendomsavdelingen legger frem tiltaksplan senest 31.05.2011 med hensyn til å utvikle en bedre eiendomsforvaltning og et bedre vedlikehold av kommunens bygninger og utomhusanlegg i Ås kommune.*
3. *Kommunestyrets vedtak i K-sak 60/10, vedlegg 1 pkt. 2 under "Andre forslag", søkes innpasset. Vedtaket lyder:  
Kommunen har til en hver tid flere ledige boliger som står ledige lenge.  
Rådmannen bes utrede overgang til mer profesjonell eiendomsforvaltning for kommunens utleieboliger, for eksempel Follo BBL / SiÅS.*
4. *Innen utgangen av 2012 skal det legges fram en ny statusrapport som vurderer hvilken effekt tiltakene har hatt samt en vurdering av behov for å igangsette organisasjonsmodell, herunder mulig annen juridisk status som kommunalt foretak eller lignende.*
5. *Eiendomsgruppens arbeid avsluttes.*

**Bemerkninger.**

Vedlagte plan er en oppfølging av pkt. 2 i ovennevnte vedtak.

Arbeidet med planen har i stor grad foregått i avdelingens ledergruppe, med sikte på få et bredest mulig vurderingsgrunnlag.

Når det gjelder enkeltpunkter, vurderes etablering / *anskaffelse av hensiktsmessige elektroniske hjelpemidler – FDV-fagsystem / prosjektrekningsystem knyttet til Agresso / særskilt forvaltningsprogram for kommunens leieforhold* – å bli av stor betydning for en effektiv ressursbruk og hensiktsmessig organisering av kommunens eiendomsforvaltning.

Vurderingen av hvilke effekt de foreslåtte tiltakene har hatt, vil være en del av den statusrapporten som etter pkt. 4 kommunestyrets vedtak, skal fremlegges i utgangen av 2012.

**HTM-sak 45/11**  
**GNR 108 BNR 67 - VINTERBROMYRA 29 - KLAGE PÅ PÅLEGG OM**  
**TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 108/67	Saksnr.: 11/906
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	45/11	09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

1. Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning – med frist for utførelse innen 01.01.2012 – opprettholdes.
2. Dersom det ikke er avklart innen 01.10.2011 om tredjepart vil innløse tomten eller ikke, gis det utsettelse av fristen – et år ad gangen.
3. Vedtaket oversendes Fylkesmannen for endelig behandling.

Ås, 27.05.2011

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. Situasjonsskart over eiendommen og nærliggende VA-nett, datert 03.05.2011.
2. 10.02.11: "Varsel om pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett"
3. 14.03.11: "Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning"
4. 17.03.11: "Klage på pålegg om tilknytning til kommunal vannledning" (Unntatt offentlighet etter Forvaltningsloven §13 og Offentlighetsloven §13).

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

- 14.04.2011: Foreløpig svar fra ÅK om når klage vil bli behandlet

**Utskrift av saken sendes til:**  
Saksbehandler

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

Ås kommune bygde i 1995 kommunalt ledningsnett for vann, spillvann- og overvann rett utenfor eiendommen Vinterbromyra 29. I den forbindelse ble eiendommen tilknyttet kommunal avløpsledning, men beholdt egen brønn for vannforsyning.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 27-1 kan kommunen kreve at bygning på eiendom som ligger i rimelig nærhet til kommunale vannledninger, tilknyttes disse.

Kommunalteknisk avdeling sendte 10.02.2011 et "Varsel om pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett". Eier gjorde oss i møte oppmerksom på at han vil søke om innløsning av tomta i forbindelse med at Statens Vegvesen vil bygge gangbro rett nord for eiendommen. I brev av 14.03.2011 ble det gitt "Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning".

I brev av 17.03.2011 klager eier på pålegget på grunn av "tredje parts interesse i saken og allmenn helsetilstand". Det bes om utsettelse av pålegget inntil saken med tredjepart er avklart.

Statens Vegvesen skal bygge gangbro på nordsiden av eiendommen. Dette ble behandlet i K-sak 2/11. Eier vil søke om innløsning på grunn av dette, og saken med Statens Vegvesen (tredjepart) er per dags dato ikke avklart. Eier har også kommet med innsigelser i forbindelse med kommunens behandling av planene. I vårt pålegg av 14.03.2011, har vi sagt at vi er innstilt på å gi utsettelse av fristen dersom situasjonen ikke er avklart i rimelig tid innen 01.01.2012, og at eier i tilfelle må søke om skriftlig utsettelse når fristen nærmer seg.

**Vurdering av saken:**

HTM har tidligere behandlet tilsvarende saker hvor det klages på pålegg om tilknytning og/eller fristene som er gitt. Hovedutvalget har i noen saker gitt utsettelse av pålegg om tilknytning til eiendommen skifter eier og/eller beboere, men dette er kun gitt der eier er pensjonister/eldre.

Eier klager på pålegget både på grunn av at saken med tredjepart ikke er avklart og på grunn av sykdom i familien, jmfør vedlegg 4 (unntatt offentlighet). Plan- og bygningsloven tar ikke hensyn til helsemessige forhold i slike saker.

Det ligger kommunal vannledning rett utenfor eiendommen Vinterbromyra 29, og det følger da en plikt til å tilknytte seg denne. Tilsvarende pålegg er også gitt til naboeiendommer som ikke er tilknyttet kommunal vannledning. Dersom Ås kommune skulle trekke pålegget i denne saken, vil det kunne skape presedens for liknende saker.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Eier må bekoste byggingen av privat vannledning fra bygning til kommunal vannledning. Kommunal vannledning ligger i rimelig nærhet av eiendommen, og byggekostnadene ansees ikke å være uforholdsmessig store kostnader i forhold til liknende saker og klager som tidligere har vært til behandling hos fylkesmannen.

Det vil bli fakturert tilknytningsgebyr for vann ut fra boligens størrelse.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Bygninger på eiendommer som ligger i rimelig nærhet til kommunal vannledning, har plikt til å tilknytte seg denne, jf. Plan- og bygningsloven § 27-1.

Kommunalteknisk avdeling vurderer derfor at pålegget bør opprettholdes, men at eier kan søke om utsettelse dersom saken om innløsning ikke er avklart med Statens Vegvesen innen 01.10.2011. Det kan da gis utsettelse et år ad gangen inntil saken med tredjepart er avklart.

**Kan vedtaket påklages?**

Ja. Kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**HTM-sak 46/11****GNR 107 BNR 393 - VINTERBROMYRA 25 - KLAGE PÅ PÅLEGG OM  
TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 107/393

Saksnr.: 11/1064

**Utvalg****Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

46/11

09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

1. Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning – med frist for utførelse innen 01.01.2012 – opprettholdes.
2. Vedtaket oversendes Fylkesmannen for endelig behandling.

Ås, 27.05.2011

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. Situasjonsskart over eiendommen og nærliggende VA-nett, datert 03.05.2011.
2. 22.02.11: "Varsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning"
3. 14.03.11: "Tilsvare på kommunens varsel om pålegg"
4. 22.03.11: "Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning"
5. 11.04.11: "Klage over forvaltningsvedtak vedrørende pålegg om tilknytning til kommunal vannledning" (Unntatt offentlighet etter Forvaltningsloven §13 og Offentlighetsloven §13).

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

18.04.2011: Foreløpig svar fra ÅK om når klage vil bli behandlet

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

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

Eiendommen Vinterbromyra 25 er tilknyttet kommunal avløpsledning, men har egen brønn for vannforsyning. Det ble investert i ny brønn i 2009.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 27-1 kan kommunen kreve at bygning på eiendom som ligger i rimelig nærhet til kommunale vannledninger, tilknyttes disse:

**§ 27-1. Vannforsyning**

*Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.*

*Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.*

*Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.*

*Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.*

Kommunalteknisk avdeling sendte 22.02.2011 et "Varsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning".

Som representant for eierne, ga datteren tilsvar til varselet i brev av 14.03.2011. Det fremheves at gjennomføring av pålegget er vanskelig på grunn av alder og helse. Eierne er begge i 70-årene. I og med at det ble investert i ny brønn i 2009, er det ønskelig å beholde vannforsyning fra privat brønn. I brevet er det også skrevet at beboerne i området mener det foreligger en gammel avtale som legitimerer bruk av brønn istedenfor kommunal vannforsyning. Vi har etterspurt avtaledokumentet, men vi har ikke fått dette. Dokumentet er heller ikke nevnt i klagebrevet av 11.04.2011.

I vedtak av 22.03.2011 ble det gitt pålegg om tilknytning til kommunal vannledning – med frist for utførelse innen 01.01.2012. Punktene i eierrepresentantens tilsvar på varselet, ble kommentert i pålegget, se vedlegg 4.

I brev av 11.04.2011 klager eier (ved datteren) på pålegget. Det bes om at Ås kommune omgjør vedtaket og godkjenner en annen løsning på bakgrunn av særlige hensyn nevnt i brevet (jf § 27-1). Alternativt at det gis dispensasjon etter § 19.

**Vurdering av saken:**

HTM har tidligere behandlet tilsvarende saker hvor det klages på pålegg om tilknytning og/eller fristene som er gitt. Hovedutvalget har i noen saker gitt utsettelse av pålegg om tilknytning til eiendommen skifter eier og/eller beboere.

Representant for eier ønsker at det tas hensyn til eiernes alder og helse. Vi mener at en bolig midt i et boligfelt med kommunalt ledningsnett bør være tilkoblet kommunalt nett. Dette er solidarisk riktig. Lovens bestemmelse om "særlige hensyn" er en "kan-bestemmelse", ikke "skal-bestemmelse". Kommunen plikter med andre ord ikke å godkjenne en annen løsning selv om vilkårene synes å være oppfylt.

Det ligger kommunalt vannledningsnett ved eiendommen Vinterbromyra 25, og det følger da en plikt til å tilknytte seg denne. Tilsvarende pålegg er også gitt til naboeiendommer som ikke er tilknyttet kommunal vannledning. Dersom Ås kommune skulle trekke pålegget for denne eiendommen, vil det kunne skape presedens for liknende saker og virke svært urettferdig for naboer som har fått det samme pålegget.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Eier må bekoste byggingen av privat vannledning fra bygning til kommunal vannledning. Kommunal vannledning ligger i rimelig nærhet av eiendommen, og byggekostnadene ansees ikke å være uforholdsmessig store kostnader i forhold til liknende saker og klager som tidligere har vært til behandling hos fylkesmannen.

Det vil bli fakturert tilknytningsgebyr for vann ut fra boligens størrelse.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Bygninger på eiendommer som ligger i rimelig nærhet til kommunal vannledning, har plikt til å tilknytte seg denne, jf. Plan- og bygningsloven § 27-1.

Kommunalteknisk avdeling vurderer derfor at pålegget bør opprettholdes,

**Kan vedtaket påklages?**

Ja. Kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**HTM-sak 47/11**  
**GNR 113 BNR 1 FNR 92 - ASKEHAUGÅSEN 92 - PÅLEGG OM OPPRYDDING**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 113/1-92 Saksnr.: 11/1498

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

47/11

09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

1. Opprydding og fjerning av alt avfall på eiendommen gnr 113 bnr 1 fnr 92 skal være utført innen 01.09.2011.
2. Dersom opprydding og fjerning av alt avfall på eiendommen ikke er utført innen fristen i punkt 1, vil Ås kommune gi varsel om tvangsmulkt etter Forurensningsloven § 73. Forslag til vedtak om tvangsmulkt vil bli lagt frem for HTM i egen sak.

Ås, 27.05.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. 04.04.2011: Varsel om pålegg om opprydding
2. Bilder av eiendommen (tatt 04.04.2011 og 05.05.2011)
3. Kart over området
4. Utdrag fra Forurensningsloven

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

På eiendommen Askehaugåsen 92 (113/1/92) har det over lengre tid blitt oppbevart avfall i form av bilvrak og andre større og mindre gjenstander. Bilvrakene og gjenstandene er å oppfatte som avfall etter Forurensningsloven § 27. Avfallet virker skjemmende og kan være til ulempe/skade for miljøet. Dette anses å være i strid med Forurensningsloven § 28. I tillegg til oppbevaring av bilvrak og annet avfall på egen



eiendom, er det hensatt liknende avfall på motsatt side av veien i forbindelse med en garasje som disponeres der.

I brev av 04.04.2011 ble det gitt varsel om pålegg om opprydding til eier av eiendommen, jf vedlegg 1. Eiendommen bebos etter det vi erfarer av eierens sønn. Vi har ikke mottatt verken skriftlige eller muntlige tilbakemeldinger på vårt brev av 04.04.2011.

**Vurdering av saken:**

Med hjemmel i Forurensningsloven §§ 28 og 37, kan kommunen gi pålegg om opprydding og fjerning av avfall.

I tillegg til den visuelle forsøplingen, er det rimelig å anta at bilvrakene genererer og/eller har generert forurensning i form av olje og drivstoff som har avrenning til grunnen. Det ligger en bekk rett nedstrøms eiendommen, og denne renner til våtmarksområdet mellom Pollevann og Bunnefjorden.

Det foreslås at kommunen med hjemmel i Forurensningsloven § 37 gir pålegg om at avfallet fjernes og området ryddes innen en nærmere gitt frist. I vårt varselbrev har eier blitt forespeilet at fristen settes til 01.07.2011. I og med at denne saken ikke vil bli behandlet av HTM før i starten av juni, foreslås det at eier får frist til 1. september til å gjennomføre pålegget.

Etter forurensningslovens § 73 kan kommunen fastsette tvangsmulkt til staten dersom pålegg etter loven ikke gjennomføres innen en gitt frist. Dette foreslås tatt opp i særskilt sak dersom pålegget ikke gjennomføres innen gitte frist.

Videre kan kommunen etter §§ 74,76 også sørge for at det iverksettes oppryddingstiltak. Utgifter kommunen får i denne sammenhengen kan kreves dekket av den ansvarlige for forurensningen/forsøplingen. Det foreslås at kommunen sørger for opprydding på eiendommen dersom dette ikke er gjennomført i regi av eier etter en viss tid med tvangsmulkt. Dette vil bli tatt opp i en eventuell sak om tvangsmulkt.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**HTM-sak 48/11**  
**R-257 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ÅLERUDMYRA SKYTEBANE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen Arkivnr: REG R-257 Saksnr.: 08/2937

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/09	30.04.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	48/11	09.06.2011
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Under henvisning til saksutredningen og under henvisning til § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Ålerudmyra Skytebane, som vist på kart datert 20.04.2009, med reguleringsbestemmelser, revidert 31.05.2011.

Ås 03.06.2011

Marit Roxrud Leinhardt  
Konst. rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan for Ålerudmyra godkjent i Ås kommunestyre 23.10.1991

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang: 30.04.2009  
Offentlig ettersyn: 22.05.2009 – 22.06.2009  
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang: 09.06.2011  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart, målestokk 1: 10 000, utsnitt av kommuneplanens arealdel.
2. Gjeldende reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser
3. Aas Skytterlag – søknad av oktober 2008 om støyskjerming og oppgradering av skyteanlegget på Ålerudmyra.
4. Notat av 18.09.2008 fra Rieber prosjekt AS – Støydemping på Ålerudmyra
5. Grindaker as Landskapsarkitekter: Landskapsplan
6. Terrengsnitt
7. Ålerudmyra – drengplan
8. Møtereferat 01.10.2009
9. Forslag til reguleringsplan, datert 20.04.2009

10. A og B: Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 20.04.2009, revidert 31.05.2011.
11. Uttalelse datert 17.12.2008 fra Hafslund Nett AS
12. Uttalelse datert 14.01.2009 fra Øyvind Aalerud
13. Uttalelse datert 15.01.2009 fra Statens vegvesen
14. Uttalelse datert 15.01.2009 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
15. Uttalelse datert 21.01.2009 fra Akershus fylkeskommune
16. Utskrift av møtebok for Hovedutvalget for teknikk og miljø, 30.04.2009, sak 34/09.
17. Uttalelse datert 16.06.2009 fra Statens vegvesen.
18. Uttalelse datert 21.06.2009 fra Ulrika Bergroth-Plur og Alexander Krogh Plur.
19. Uttalelse datert 20.06.2009 fra Øyvind og Turid Aalerud
20. Uttalelse datert 22.06.2009 og 03.08.2009 fra Arne Albertsen og Dennis Johansen
21. Uttalelse datert 19.06.2009 fra Fylkesmannen – innsigelse.
22. Søknad datert 31.08.2009 til Statens Forurensningstilsyn om bruk av lett forurensede masser
23. Avslag datert 02.02.2010 fra Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF)
24. Klage datert 16.02.2010 til Miljøverndepartementet
25. Oversendelse datert 23.09.2010 av klagen fra KLIF til Miljøverndepartementet
26. Søknad datert 15.10.2010 til Fylkesmannen om å etablere deponi for "inerte" masser.
27. Svarbrev datert 16.12.2010 fra Fylkesmannen
28. Brev datert 24.01.2011 fra Aas Skytterlag med forslag til endringer i reguleringsplanen
29. Grindaker as Landskapsarkitekter, brev av 07.10.2009 med vurdering av landskap og miljø.
30. Risiko- og sårbarhetsanalyse
31. GEM Consulting AS: Brev datert 27.04.2011 angående trafikale forhold.

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Aas Skytterlag
- GEM Consulting AS
- Grindaker as Landskapsarkitekter
- Rieber Prosjekt AS
- Statens vegvesen
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Hafslund Nett AS
- Naboer
- Andre berørte parter

**SAKSUTREDNING:****Beskrivelse av området:**

Ålerudmyra ligger ca. 600 meter sørvest for fylkesvei 54. Eiendommen har et areal på 75 dekar. Den består av et forholdsvis flatt og åpent areal i sørøst, mens den mot vest avgrenses av en skogbevokst høy fjellskråning. Eiendommen er på alle kanter avgrenset av skogeiendommer. En liten bekk følger foten av skråningen og renner mot sørvest. Eiendommen er bebygd med et eldre våningshus og en delvis sammenrast driftsbygning. Begge er bygd før år 1900. I tillegg er det anlagt standplasser for skyting på 100 og 200 meters baner, samt en leirduebane. I tillegg omfatter planområdet en 650 – 700 meter lang atkomstvei fra fylkesvei 54.

**Reguleringsmessige forhold:**

Gjeldende reguleringsplan for Ålerudmyra skytebane ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.10.1991. Også i kommuneplanen for Ås inngår skytebanen. Se vedlegg 1 og 2.

**Bakgrunnen for at saken fremmes:**

Ås kommune eier Ålerudmyra. Banen brukes hovedsakelig av Aas Skytterlag. Naboer til skytebanen har stadig klaget på skytestøyen. Aas Skytterlag har derfor i samarbeid med Grindaker as Landskapsarkitekter og Rieber Prosjekt AS arbeidet med forslag til støyskjerming og har foreslått å etablere store støyvoller for å redusere støyen til akseptabelt nivå. Se vedlegg 3- 7.

Det ble 01.10.2008 avholdt møte mellom Grindaker, Aas skytterlag, inviterte grunneiere og Ås kommune. Planene ble framlagt og diskutert. Forslaget innebærer store terrengendringer i tillegg til endrede standplasser, idet planlagt massevolum er på ca 450 000 m<sup>2</sup>. Saksbehandlingen ble diskutert, dvs. om dette kunne behandles som en byggesak eller om det måtte utarbeides endret reguleringsplan, eventuelt mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Etter møtet har Ås kommune kommet til at det må utarbeides endret reguleringsplan for skytebanen samt atkomstveien fra fylkesvei 54. Se vedlegg 8.

Saken ble diskutert i hovedutvalget for teknikk og miljø 13.11.2008. Hovedutvalget var ikke imot de foreslåtte planene, men la også vekt på at de planlagte støyvollene kunne dekke noe av behovet for deponier massedeponier.

Den foreslåtte endrede reguleringsplanen forutsettes å dekke samme areal som vedtatt plan, muligens med mindre justeringer.

**Underretning om igangsetting av reguleringsarbeid – innkomne bemerkninger:**

Ås kommune har i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1 gitt underretning om igangsetting av arbeid med endret reguleringsplan, gjennom annonser i Østlandets Blad og Ås Avis 11.12.2008 og i brev av 10.12.2008 til berørte parter.

Følgende forhåndsuttalelser/bemerkninger er innkommet:

1. Hafslund Nett AS (17.12.2008) har linjeanlegg innenfor det aktuelle reguleringsområdet, både høyspenningsanlegg og lavspenningsanlegg. Dette må det tas hensyn til i det videre arbeidet. Se vedlegg 11.

2. Øyvind Aalerud (14.01.2009) viser til at han er meget støyutsatt. Han mener at det ikke foreligger støyberegning som tar høyde for refleksjonsstøy. Det er ellers utilfredsstillende at den foreslåtte støyskjermingen ikke også omfatter leirduebanen. Planen om etablering av støydeponi er uforutsigbar. Det forespeiles at tiltaket skal være avsluttet i 2011. Planen om 10 lastebiler per time virker urealistisk. Han antar at arbeidet med tiltaket vil pågå i flere år. Han er svært negativ til det foreslåtte tiltaket. Se vedlegg 12.
3. Statens vegvesen (15.01.2009) er svært betenkt over økningen av tyngre kjøretøy som planen forutsetter på fylkesvei 54 i Ås og fylkesvei 212 i Hobøl. Fylkesvei 54 har redusert aksellast (T8), og veibredden er svært smal. Fylkesvei 212 er bred nok, men har dårlig veidekke. Transport av så store mengder masser er ofte konfliktfylt, og det er ikke nevnt noe om forholdet til myke trafikanter. Det tas følgende forbehold for å tillate tilkjøring av masser på fylkesveiene:
  - Sikkerheten for de myke trafikantene vurderes. Sikringstiltak forutsettes bekostet av tiltakshaver.
  - Det må etableres møteplasser på fv. 54 for å sikre at to tyngre kjøretøy kan møtes. Dette kravet må inn i reguleringsbestemmelsene.
  - Fylkesveien med veikanter, grøfter og veiområde skal til enhver tid holdes fri for søle og annen tilgrising som følge av massetransporten.
  - Dersom det viser seg at fylkesveien tar skade av massetransporten, kan tillatt aksellast på veien bli ytterligere redusert.
 Se vedlegg 13.
4. Fylkesmannen (15.01.2009):  
Miljøvern avdelingen viser til at det planlegges støyvoller blant annet ved bruk av lettere forurenset masse. Det vises til reglene for deponier. Reguleringsbestemmelsene bør inneholde krav om avrenning fra støyvollen. Støyvollene vil medføre omfattende terrengendringer, og det forutsettes at konsekvensene for landskapet utredes grundig i det videre reguleringsarbeidet. Forholdet til friluftslivet bes vurdert. Tillatelse til skytebane, gitt av SFT i 1984, er ikke i henhold til dagens støyretningslinjer. Det bes om at miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, overholdes. Refleksjonsstøy må spesielt vurderes. Beredskapsstaben minner om at det skal utarbeids konkret risiko- og sårbarhetsanalyse. Se vedlegg 14.
5. Akershus fylkeskommune (20.01.2009) påpeker at planområdet har potensial for fornminner. Det vil kreves arkeologisk registrering. Fylkesrådmannen viser ellers til Statens vegvesens uttalelse og slutter seg til vegvesenets vurderinger av trafiksikkerhet og behovet for møteplasser. Se vedlegg 15.

### **Kommentarer til forhåndsuttalelsene:**

#### Til nr. 1 – Hafslund Nett AS:

Kravene fra Hafslund forutsettes imøtekommet.

#### Til nr. 2 – Øyvind Aalerud:

Det forutsettes at støyberegningene utført av firmaet Rieber Prosjekt AS er faglig sett korrekt. Leirduebanens refleksjonsstøy vil bli redusert som følge av planlagt tildekking av fjellet. Ås kommune deler imidlertid Aaleruds bekymring for at en anleggstid på 2 år er for liten for et prosjekt av disse dimensjoner. Se også uttalelsen fra Statens vegvesen.

Til nr. 3 – Statens vegvesen:

De utbedringene som vegvesenet forutsetter på veinettet, er omfattende, og dette kan representere en "flaskehals" når det gjelder tempoplan og muligheten for overhodet å gjennomføre planene. På fylkesvei 54 kan det bety at det må lages møteplasser på hele strekningen fra skytebanen til Revhaugkrysset, en strekning på 4,5 km. I tillegg må atkomstveien fra fylkesveien fram til skytebanen oppgraderes slik at den tåler tungtransport, i en lengde av 650 -700 meter.

Det er ellers noen få elever som indirekte har fylkesveien som skolevei, men de blir fraktet med buss.

Til nr. 4 – Fylkesmannen:

Dimensjonene på de planlagte støyvollene er enorme, og de betyr et stort inngrep i dagens miljø. Kommunen forutsetter at kravene til avrenning fra støyvollene blir ivarettatt. Ålerudmyra er i dag ikke særlig viktig for friluftslivet på grunn av skytebanen. Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet. Se avsnitt om dette temaet.

Støyberegningene forutsettes å ta med alle forholdene omkring skytestøy, inkludert refleksjonsstøy.

Til nr. 5 – Akershus fylkeskommune:

Det er bestilt kulturminneregistrering. Se ellers kommentarene til bemerkning 3 og 4.

**Beskrivelse av planforslag:**

Forslaget til reguleringsplan baserer seg på landskapsplan utarbeidet av Grindaker as Landskapsarkitekter, i samråd med konsulentfirmaet Rieber AS. Planforslaget viser i hovedsak to støyvoller i østvest-retning. Disse slutter seg til fjellskrenten i vest. Fjellskrenten tildekkes med løsmasser. Mellom vollene anlegges 100 og 200 meters skytebaner, det betyr at dagens skytebaner flyttes. Leirduebanen blir liggende der den er i dag, nord for nordre voll, og her forutsettes det at tildekking av fjellskråningen med løsmasser skal redusere refleksjonsstøy. Støyvollene vil på det høyeste ligge 20 meter over dagens terreng, men størstedelen ligger ca. 10 – 15 meter over eksisterende terreng. Vollene vil ha en helling på 1: 2. Atkomstvei blir som nå regulert fra Fylkesveien, i en lengde av 650 – 700 meter. Veien får en total regulert bredde på 6 meter inkludert grøfter. Det reguleres inn møteplasser. Se ellers kart og beskrivelse i vedlegg.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planforslaget er vurdert i forhold til landskap, forurensning, støy, trafikk/trafikkikkerhet. Planen innebærer en vesentlig terrengendring, men så lenge det er skog på alle kanter, vil det bli mindre synlig på avstand. Vollene skal tilplantes. Planen forutsetter at avrenning ivaretas ved omlegging av grøfter og et sedimenteringsbasseng. Hovedproblemet, dvs. støy, vil reduseres ved de planlagte vollene, som skal gi en tilstrekkelig støydemping mot omgivelsene. Den store anleggstrafikken vil kunne bety skade på fylkesveien, og vegvesenets krav må følges for ikke å kjøre i stykker veiene. Alternativt må fylkesveien oppgraderes for å tåle større aksellast. Atkomstveien inntil skytebanen må bygges opp slik at den tåler tung anleggstrafikk. Anleggstrafikken vil også bety en viss trafikkfare. Møteplasser vil være en brukbar løsning. De myke trafikanter, hovedsakelig skolebarn, har i dag busstransport, slik at det er ved av- og påstigning at det må sørges for tilfredsstillende trafikkkløsnings som bussholdeplasser og oversiktighet mellom hjem

og holdeplass. Det må være klar skilting i området når det foregår skyting på banene. Det vil imidlertid bli mindre sannsynlighet for at noen forviller seg inn i fareområdet når det er anlagt høye jordvoller. For øvrig er ikke baneområdet spesielt viktig for friluftslivet.

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Arbeidet med oppgradering av banen forutsettes å foregå i privat regi, og vil ikke i utgangspunktet belaste kommunens budsjett.

#### **Vurdering med konklusjon med begrunnelse:**

Gjennomføring av planforslaget betyr et meget omfattende anleggsarbeid, og det er svært usikkert om det kan gjennomføres på den tiden som forslagsstillerne har antydnet. Problemet er også standarden på fylkesveien og hvor store investeringer som må til for å oppfylle vegvesenets krav til trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Dersom Ålerudmyra skal opprettholdes som skytebane og samtidig tilfredsstillende dagens støykrav, må det gjennomføres støydempningstiltak. De foreslåtte tiltak er sannsynligvis effektive, men det er usikkert om de er realistiske.

Dette må avklares nærmere gjennom reguleringsbehandlingen.

Teknisk sjef foreslår at forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

Planforslaget ble framlagt i Hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 30.04.2009, sak 34/09. Se vedlegg 16. I henhold til vedtaket ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 22.05.2009 – 22.06.2009. Saken ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger innkom i høringsrunden:

6. Liv og Steinar Svendsen (15.06.2009), Steinli, Kroer (89/7) godtar ikke planforslaget, da det vil medføre plagsom anleggstrafikk, og fordi dimensjonene på prosjektet ikke står i rimelig forhold til hensikt og resultat. Det må eventuelt anlegges ny anleggsvei som ikke vil medføre unødig belastning for beboerne.
7. Statens vegvesen (16.06.2009) er svært betenkt over økningen av tyngre kjøretøy på fylkesvei 54 (Ås) og fylkesvei 212 (Hobøl). Det vises også til forhåndsuttalelse om avbøtende tiltak. Kravene er inntatt i planbestemmelsene. Det forutsettes at disse tiltakene godkjennes av vegvesenet. Se vedlegg 17.
8. Ulrika Bergroth-Plur og Alexander Krogh Plur, (21.06.2009) Bakkengen i Kroer, klager i to brev på saksbehandlingen, blant annet med følgende begrunnelser: Mangel på orientering og ikke tilsendte sakspapirer – Støy – Massetransport – Ødeleggelse av bomiljø – Fare for liv og helse – Kulturlandskapet i Ås – Klima- og energiplan for Ås. Brevet ble oversendt til fylkesmannen Se vedlegg 18.
9. Øyvind og Turid Aalerud (20.06.2009) protesterer mot planene og viser til: Lite troverdig støyberegning, problemer i anleggsperioden, forholdet til myke trafikanter. Se vedlegg 19.
10. Arne Ragnar Albertsen og Dennis Johansen (22.06.09) i Hobøl protesterer mot manglende varslings og informasjon. Etter at kommunen hadde sendt over dokumenter, påpeker de (03.08.2009) forholdet til trafikk, veikvalitet; myke trafikanter. De protesterer på det kraftigste mot planen og ber om at massen heller kjøres gjennom Ås kommune. Se vedlegg 20.
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen (19.06.2009) har innsigelse til planen på grunn av mangelfull utredning og mangelfulle reguleringsbestemmelser. Se vedlegg 21

12. Akershus fylkeskommune (19.06.09 – 02.07.09 - 31.08.11) har ikke funnet automatisk fredede kulturminner. Fylkesrådmannen slutter seg ellers til uttalelsen fra Statens vegvesen om trafikk og avbøtende tiltak, og til Fylkesmannens merknader om støy, forurensning og innkjøring/deponi av masser.
13. Ås Eldreråd behandlet saken i møte 02.06.09 og hadde ingen merknader til planen.
14. Rådet for funksjonshemmede behandlet saken i møte 02.06.2009 og sluttet seg til reguleringsforslaget.

**Kommentarer til bemerkningene:**Til bemerkning 6 - Liv og Steinar Svendsen:

Kommentaren tas til orientering. Det vurderes en mindre forskyvning av anleggsveien ved tilslutningen til fylkesveien.

Til bemerkning 7 – Statens vegvesen:

Det arbeides med avbøtende tiltak. Se redegjørelse, vedlegg 30 – trafikale forhold.

Til bemerkning 8 – Ulrika Bergroth-Plur og Alexander Krogh Plur:

Kommunen har i brev av 24.09.2009 besvart deres kommentarer, blant annet med at saken er formelt korrekt behandlet gjennom annonsering i aviser og på kommunens hjemmeside, men at familien i den videre behandling også vil bli varslet gjennom brev. Fylkesmannen har i brev av 20.10.2009 sluttet seg til kommunens vurdering.

Til bemerkning 9 – Øyvind og Trude Aalerud:

Kommunen tar protesten til orientering, men vil påpeke at kommunen holder seg til konsulentens vurdering når det gjelder effekten av den planlagte støyvullen.

Til bemerkning 10 – Arne Ragnar Albertsen og Dennis Johansen:

Uttalelsen/protesten tas til orientering. Uansett valg av transportvei vil det bli en økning av trafikken på fylkesveien i anleggsperioden

Til bemerkning 11 – Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen:

Det er siden gjort nye utredninger og foreslått endringer i planbestemmelsene. Se vedlegg 10 B, 28, 29, 30, 31. Disse supplerer tidligere beskrivelser og utredninger og anses å være tilstrekkelig til at innsigelsen trekkes.

Til bemerkning 12 – Akershus fylkeskommune:

Uttalelsen tas til orientering.

**Søknad om bruk av lett forurensede masser:**

GEM Consulting AS v/Per Oskar Mengshoel søkte i brev av 31.08.2009 Statens Forurensningstilsyn (SFT) om bruk av lett forurensede masser i støyvollene. Det ble blant annet påpekt av avrenningen ville bli håndtert etter regelverket. Se vedlegg 22.

I brev av 02.02.2010 avslo Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF) – tidligere SFT – søknaden under henvisning til at søknaden manglet opplysninger som er nødvendige for å vurdere unntak fra forurensningsforskriftens § 2-5. Det måtte/burde isteden opprettes et deponi etter avfallsforskriftens kapittel 9 – og søknaden måtte sendes Fylkesmannen. Se vedlegg 23.



GEM Consulting påklaget i brev av 16.02.2010 vedtaket til Miljøverndepartementet. Se vedlegg 24

Det ble 16.04.2010 avholdt møte med Klima- og forurensningsdirektoratet, Aas Skytterlag, GEM Consulting og Ås kommune om saken, uten at man kom til enighet om tolkning av regelverket.

GEM Consulting valgte å opprettholde sin klage, og i brev av 23.09.2010 oversendte KLIF klagen til Miljøverndepartementet, med kommentarer. Se vedlegg 25.

#### Endringer i planen

Siden har det vært dialog mellom Aas Skytterlag v/GEM Consulting AS og Fylkesmannen om etablering av deponi, og endre reguleringsplanen slik at det åpnes for å bruke de masser det gis tillatelse til. 15.10.2010 søkte GEM Consulting søknad til Fylkesmannen om å etablere deponi for "inerte" masser. (Stoffer med en slik kjemisk sammensetning at de ikke inngår kjemiske forbindelser med omgivelsene.) Se vedlegg 26.

Fylkesmannen svarte i brev av 14.12.2010 at reguleringsplanen måtte komme nærmere en avklaring før søknaden kunne behandles. Se vedlegg 27.

I brev av 24.01.2011 sendte Aas Skytterlag inn forslag til endringer i reguleringsplanens bestemmelser, blant at planområdet i anleggsperioden for ombygging av banen midlertidig reguleres til næringsformål, foruten enkelte tillegg og presiseringer i andre bestemmelser. Se vedlegg 28.

#### **Andre utredninger:**

##### Landskap og miljø

Grindaker as Landskapsarkitekter har i brev av 07.10.2009 og 08.10.2009 utarbeidet en rapport med vurdering av: Landskap – friluftsliv – nærmiljø – trafikkbelastning – støybelastning – hensyn til salamander – bruk av forurensede masser (basert på høringsuttalelsene). Dette kommer i tillegg til kommunens beskrivelse av landskaps- og miljøforhold. Se vedlegg 29.

##### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analyse er et tillegg til analysen som er beskrevet lenger foran i saksutredningen. Se vedlegg 30.

##### Trafikale forhold

Etter møte med Statens vegvesen har GEM Consulting 27.04.2011 utarbeidet en rapport om trafikale forhold. Rapporten konkluderer med at transport av masser må komme fra E18, via riksvei 120 og fylkesveien mellom Hobøl og Ås – Fv 212 i Østfold. Transporten nordfra, fra Ås, vil måtte gå på smale veier gjennom boligområder. Fylkesveiene må oppgraderes, og prosjektet er villig til å inngå en vedlikeholdsavtale med vegvesenet. Selve avkjøringskrysset fra fylkesveien inn til skyteanlegget må/bør flyttes midlertidig østover. Se vedlegg 31.

**Foreslåtte endringer i planen:**

Aas Skytterlag har foreslått en rekke endringer og tillegg/presiseringer til reguleringsbestemmelsene. Disse framgår av vedlegg 28 og av vedlegg 10 b – renskrevet versjon. Da det er registrert liten salamander i en grøft som i sin tid ikke ble fylt igjen, er dette forholdet også medtatt i planbestemmelsene

**Vurderinger med konklusjon:**

Planforslaget for Ålerudmyra er omfattende. Banen slik den framstår i dag, er lovlig og oppfyller de støykrav som gjaldt på det tidspunkt planen ble vedtatt og banen ble bygd. Slik sett er det ikke formelt nødvendig å endre planen. Det har likevel for skytterlaget vært ønskelig med bedre støyskjerming, slik at den også kan tilfredsstillende støykrav som stilles til nye anlegg. I praksis er det vanskelig å bedre støyforholdene uten å lage omfattende støyvoller slik planforslaget viser.

Aas Skytterlag har klaget avslaget fra KLIF inn for Miljøverndepartementet. I tillegg er det sendt søknad til Fylkesmannen om å etablere deponi, og i den anledning er det i planbestemmelsene foreslått midlertidig omregulering av banen til næringsformål i anleggsperioden. Rådmannen godtar dette, selv om det kan sees som et formelt kunstgrep for å få godkjent et deponi som etterpå skal fungere som støyvoll. Realitetene i saken blir uansett de samme.

Med de tilleggsutredningene som er utarbeidet siden forrige behandling i hovedutvalget, anser rådmannen at man så langt praktisk råd er, har prøvd å imøtekomme en del av uttalelsene til saken.

Alternativt vedtas ikke ny plan, og virksomheten på banen kan fortsette som i dag.

Rådmannen foreslår at den endrede reguleringsplanen vedtas.

**HTM-sak 49/11**  
**BUDSJETTREGULERING 1. TERTIAL 2011**

Saksbehandler: Emil Schmidt	Arkivnr: 153	Saksnr.: 11/1857
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	14/11	08.06.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/11	09.06.2011
Hovedutvalg for helse og sosial	15/11	08.06.2011
Formannskapet	36/11	08.06.2011
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

- 1) Budsjettregulering foretas i henhold til tabell 1 og 2.
- 2) Årets låneoptak økes med 1,2 mill. kroner til 75,831 mill. kroner.

Rådmannen i Ås, 31.05.2011

Marit Roxrud Leinhardt  
(Konstituert)

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for helse og sosial  
Hovedutvalg for oppvekst og kultur  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Vedlegg 1 og 2 – tabeller over budsjettreguleringer

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

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Etatssjefer  
Økonomiavdelingen  
Revisor

**SAKSUTREDNING:**

Gjennomgang av driftsbudsjettet per 1. tertial 2011 viser at prognosen for netto driftsresultat er omtrent på samme nivå som for vedtatt budsjett. Det er oppstått nye uforutsette utgifter, men dette kompenseres med økte inntekter.

**Fakta i saken:**

I budsjettet for 2011 er enhetenes driftsbudsjetter strammet betydelig inn sammenlignet til tidligere år, med samlede besparelser på ca 15 mill. kroner. Dette medfører behov for streng økonomistyring, samt at det er lite handlingsrom for å dekke uforutsette utgifter. Samtidig vil det alltid oppstå noen uforutsette utgifter som enhetene ikke kan dekke innenfor egne rammer. I budsjettet for 2011 ble derfor tilleggsbevilgningskontoen styrket med 1,5 mill. kroner for å ha en buffer for uforutsette utgifter. I 1. tertial er store deler av tilleggsbevilgningskontoen disponert til en ressurskrevende bruker, samt kostnader til rekruttering av ny rådmann. Etter dette gjenstår det nå ca 600.000 kroner på tilleggsbevilgningsspotten.

Dersom etatene får høyere utgifter enn forutsatt, må de i første omgang forsøke å finne inndekning innenfor egen enhet eller etat. Dersom dette ikke er mulig uten vesentlig reduksjon i tjenestetilbud må det fremmes forslag om tilføring av midler fra tilleggsbevilgningsposten eller andre omprioriteringer. Hittil i år har enhetene i de fleste tilfeller funnet inndekning for uforutsette utgifter gjennom omprioriteringer innenfor enhetenes eller etatens budsjett. Det er imidlertid en rekke uavklarte saker som er nærmere beskrevet nedenfor, som gjør at rådmannen foreslår å styrke tilleggsbevilgningsposten med 600.000 kroner. Dette av hensyn til kravet om realistisk budsjettering. Av store poster som det knytter seg usikkerhet til er særlig utgifter til vederlagsordningen, budsjettet for sosialhjelp, samt at enkelte enheter har lite rom for å dekke uforutsette utgifter på vare og tjenesteposter. I tillegg er Ås kommune i en sivil tvist vedrørende avlysning av anbud på kontormøbler. Dette kan føre til at kommunen må utbetale erstatning i 2011. Rådmannen foreslår at man kommer tilbake i 2. tertialrapport med en vurdering om disse budsjettpostene må tilføres midler eller om merforbruk kan finansieres med omprioriteringer.

Lønnsoppgjøret 2011- budsjettmessige konsekvenser

I statsbudsjettet ble det forutsatt en lønnsvekst på 3,25 % i 2011. Resultatet fra lønnsforhandlingene i kommunesektoren ble en lønnsvekst på 4,25 %. De ansatte i kommunesektoren får et generelt tillegg på 1,72 %, minimum 7.000 kroner pr. år. I budsjettet for 2011 er det lagt til grunn et lønnsoppgjør i tråd med forutsetningene i statsbudsjettet på 3,25 %. Når utfallet ble 1 % høyere er det anslått at kostnadene til lønnsoppgjøret for Ås kommune blir ca 3,5 mill. kroner høyere enn budsjettet.

Skatteinngang

Pr 1. tertial har Ås kommune en skatteinngang på 110,3 mill. kroner. Dette utgjør ca 31,1 % av budsjettet skatteinngang for hele året. På samme periode i fjor var skatteinngangen på 29,6 % av regnskapsført skatt for hele 2010.

I revidert nasjonalbudsjett varsler regjeringen at kommunesektoren samlet får omlag 1,3 milliarder kroner mer i skatteinntekter enn forventet. Skatteinntektene til kommunene øker altså mer i 2011 enn det regjeringen la til grunn da statsbudsjettet ble lagt frem. Regjeringen legger opp til at de ekstra skatteinntektene kan dekke deler av merutgiftene kommunene får som følge av lønnsoppgjøret.

Kemneren i Follo har beregnet skatteinntekten til å bli ca 3,5 mill. kroner høyere enn budsjettet. Det er imidlertid fortsatt stor usikkerhet knyttet til skatteinntekten for resten av året, og av hensyn til forsiktighetsprinsippet foreslås det kun å øke skatteanslaget med 3 mill. kroner.

### Kapitalforvaltning

Status per 1. tertial viser en avkastning på Ås kommunes kapitalforvaltning på 0,4 %. Det er budsjettet med en avkastning på 12 mill. kroner eller ca 6,3 % i 2012. Med en avkastning på kun 0,4 % hittil i år bør dette anslaget for året justeres ned. Det foreslås å redusere budsjettet avkastning til 5 % eller ca 9 mill. kroner. Dette vil eventuelt fortsatt innebære en meravkastning for Ås kommune sammenlignet med kommunens rente på låneporteføljen. Det er imidlertid fortsatt stor usikkerhet knyttet til denne posten.

### Budsjettreguleringer – Drift

#### *Sentraladministrasjonen:*

- Gaver ved representasjon dekker påskjønnelser til ansatte som har oppnådd 25 års tjenestetid eller mer, hedersmerker og pensjonister som slutter i løpet av året. Det er satt av for lite midler i budsjettet for 2011 og det bør derfor økes med 60.000 kroner.
- Seniorpolitiske tiltak bør økes med 0,6 mill. kroner.
- Kommunens bankavtale går ut sommeren 2011. Konsulent tjenester i forbindelse med ny avtale på bank tjenester utløser et behov for 45.000 kroner. Det forventes bedre rentebetingelser som følge av ny avtale.
- Det er i 2011 budsjettet med 250.000 kroner i inntekter som følge av innføring av fakturagebyr. Fylkesmannen i Akershus har nå fattet vedtak om at generell innføring av fakturagebyr ikke er lovlig. Andre kommuner i landet som allerede har innført fakturagebyr må tilbakebetale dette til innbyggerne. Rådmannen foreslår derfor å kutte ut innføring av fakturagebyr. Dette gir reduserte inntekter med 250.000 kroner.
- Utgiftene til juridiske tjenester knyttet til hjelpeverger ser ut til å bli ca 100.000 kroner høyere enn budsjettet. Dette skyldes først og fremst en klagesak hvor fylkesmannen har gått i mot overformynderiets vedtak i en hjelpeverge sak. Videre har det vært enkelte omfattende saker hvor klienten har fått dekket utgifter til advokatbistand til å rydde opp i økonomiske og juridiske forhold. Budsjettet foreslås økt med 100.000 kroner.
- Ås kirkelige fellestråd har søkt Ås kommune om en årlig ekstrabevilgning til strøm på 85.000 kroner slik at budsjettet blir realistisk. De viser til at kommunens øvrige etater fikk ved budsjettreguleringen etter 2.tertial 2010 tilført betydelige ekstra midler til framtidig oppvarming av sine bygg og anlegg. Rådmannen foreslår at Ås kirkelig fellestråd får en ekstrabevilgning på 50.000 kroner til strøm i 2011. Resterende merforbruk må eventuelt omprioriteres innenfor fellestrådens driftsbudsjett. Tilskuddet for 2012 må vurderes i forbindelse med arbeidet med handlingsprogram 2012-2015.
- Avsetningen til lønnsøkninger bør økes med 3,5 mill. kroner som følge av høyere lønnsvekst enn budsjettet.
- Post for tilleggsbevilgninger foreslås styrket med 600 000 kroner da det er en rekke uavklarte saker som det knytter seg stor usikkerhet til herunder spesielt vederlagsordningen og budsjettet for sosialhjelp.

*Oppvekst og kultur:*

- Det vil bli tilbakebetalt 335.000 kroner til staten da kommunen mottok for mye statstilskudd til drift av barnehager for 2010.
- I forbindelse med anbud på drift av Kulturhuset må det benyttes konsulent. Det estimeres at anbudsprosessen vil koste 150.000 kroner.

*Helse og sosial:*

- Avtalebasert fysioterapitjeneste har en underdekning på 260.000 kroner basert på dagens tilskuddsnivå.
- Vederlagsordningen for barnevernsbarn vil gå ut over rammene med 400.000 kroner som følge av fattede vedtak per mai 2011.
- Salgsinntekter: Tapte inntekter som følge av at plasser brukes til kortidsplasser i stedet for til langtidsplasser er beregnet til ca 0,7 mill. kroner, jf. kommunestyrets vedtak i sak 25/10, k-sak 60/10 Handlingsprogram med økonomiplan 2011-2014 og behandling i HHS sak 8/11 med bakgrunn i klage på dobbeltrom.
- Refusjonsgrunnlaget for ressurskrevende tjenester blir 3,8 mill. kroner høyere enn estimert for 2010, dette bokføres i 2011. Refusjonsgrunnlaget for 2011 justeres samtidig med 1 mill. kroner. Budsjetterte inntekter foreslås regulert i henhold til dette.

Budsjettreguleringer – investering*Prestebolig*

Ny stillingen som prost i Follo er lokalisert til Ås og kommunen har en (lovpålagt) plikt til å anskaffe egnet tjenestebolig. Det er i budsjettet for 2011 bevilget 4 mill. kroner til dette formålet.

Det er utarbeidet standardkrav for slike tjenesteboliger og det er Borg bispedømme som skal godta boligen. Kommunen har siden september 2010 forsøkt å finne en egnet bolig, men har fortsatt ikke funnet dette. Årsaken er at slik boligmarkedet er i dag, har det vist seg umulig å få kjøpt en bolig som tilfredsstillende standardkravene til en pris som ligger innenfor bevilget beløp. Med en økonomisk ramme på 5 mill. kroner vil egnet bolig kunne anskaffes. Det foreslås dermed å øke bevilgningen på prosjekt 0676 med 1 mill. kroner. Tiltaket finansieres med økt låneopptak.

*Bjørnebekk – bevegelseshemmede og atrium/administrasjonslokaler*

I F-sak 2/10 ble det vedtatt å fullføre prosjekt 0724 Bjørnebekk bevegelseshemmede. Prosjektet omfatter leiligheter for funksjonshemmede som kommunen har fått et øremerket tilskudd til fra UDI, samt utbedring av lokaler til tidsmessige administrasjonslokaler. For å fullfinansiere prosjektet er det behov for å tilføre prosjektet fondsmidler som er øremerket Bjørnebekk. Disse fondsmidlene er opparbeidet fra tidligere års driftsoverskudd fra Bjørnebekk og øremerket fremtidig vedlikehold av Bjørnebekk asylmottak. Endelig slutføring av prosjektet vil kost 2,6 mill. kroner. Av dette foreslås 1,1 mill. kroner finansiert ved bruk av bundet fond for Bjørnebekk. 700.000 kroner finansieres ved budsjettregulering fra prosjekt 0701 Bjørnebekk. Resterende 800 000 kr foreslås finansiert gjennom bruk av generelt disposisjonsfond. Årlige investeringsmidler til Bjørnebekk reduseres tilsvarende to år fremover, og disposisjonsfondet tilbakeføres midlene som tas av fondet i 2011 i de to kommende år. Alternativt må fullføring av prosjektet utsettes til neste år. Dette vil imidlertid fordyre byggeprosjektet. Videre vil flytting av administrasjonslokaler frigjøre

areal som kan benyttes til bosetting av flyktninger. Jo tidligere man får frigjort dagens administrasjonslokaler, desto høyere tilskudd kan kommunen få for driften av Bjørnebekk.

#### *Asfaltering lleveien*

Ved opparbeidelsen av boligfeltet Enerhaugen terrasse ble det inngått avtale om at hovedveiene skulle asfalteres. Asfalteringen skulle gjennomføres så snart opparbeidelsen av boligene var ferdig og veilysanlegget opparbeidet. Utbygger betalte Ås kommune for å gjøre arbeidet og pengene ble satt på fond. Før anleggsperioden var over, ble fondet brukt til å saldere andre sider av kommunens investeringsregnskap.

Nå er boligfeltet ferdig opparbeidet og leilighetene innflyttet. Beboerne etterlyser asfalten, men asfalteringsmidlene er borte. Kommunen har forpliktelser overfor beboerne. For å innfri forpliktelsene må kommunen stå for asfalteringen, fysisk og økonomisk. Arbeidene er beregnet til omkring 350.000 kroner. Nødvendige midler foreslås nå etterbevilget.

#### *Rampe kulturhuset*

Det er i tidligere sak vedtatt satt av 200.000 kroner til utbygging av rampe til kulturhuset. Dette innarbeides nå i 1. tertialrapport.

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Netto driftsresultat anslås fortsatt til å bli ca 8 mill. kroner eller ca 0,9%.

#### **Konklusjon med begrunnelse:**

Budsjettreguleringer foreslås i henhold til tabell 1 og 2. Det foreslås låneopptak på 1,2 mill. kroner.

Samlet låneopptak for 2011 blir med dette som følger:

<b>Budsjettert låneopptak</b>	<b>2011</b>
K-sak 60/10 – Handlingsprogram 2011-2014	64 131 000
K-sak 12/11 Fotballhall	4 750 000
K-sak 7/11 Fjernarkiv	800 000
F-sak 25/11 , Ny vurdering av fotballhall	4 950 000
1. tertial Prestebolig og rampe kulturhuset	1 200 000
<b>Sum låneopptak 2011</b>	<b>75 831 000</b>

## Vedlegg 1 – Budsjetreguleringer driftsbudsjettet

Tabell 1. Budsjetreguleringer drift		Regnskap 2010	Oppr. budsjett	Rev. budsjett	Endring	Nytt rev. budsjett
<b>Sentraladm.</b>						
114040.1500.120	Gaver ved representasjon	61 951	120 000	120 000	60 000	180 000
10*.1504.180	Seniorpolitiske tiltak	1 922 653	1 657 000	1 657 000	600 000	2 257 000
127000.1600.120	Konsulenttjenester - anbud bankavtale	66 573	50 000	78 000	45 000	123 000
162010.1600.120	Gebyrinntekter - ikke innført fakturagebyr	-398 502	-450 000	-630 000	250 000	-380 000
127010.1610.180	Juridiske tjenester - Overformyndieriet	115 604	53 000	53 000	100 000	153 000
147090.1620.390	Andre bidrag/overføringer - strøm kirken	6 151 000	6 032 000	6 032 000	50 000	6 082 000
149010.1701.100	Reservert til lønnsjusteringer	0	3 336 000	3 336 000	3 500 000	6 836 000
149000.1701.100	Tilleggsbevilgningspost	0	0	0	600 000	600 000
<b>Oppvekst og kultur</b>						
127000.2082.386	Konsulenttjenester - anbud Kulturhuset	0	200 000	200 000	150 000	350 000
140000.2070.201	Overføringer til staten - statstilskudd 2010	0	0	0	335 000	335 000
<b>Helse og sosial</b>						
116590.3010.241	Praksiskompensasjon fysioterapeuter	5 461 289	5 450 000	5 450 000	260 000	5 710 000
147090.3090.244	Vederlagsordningen for barnevernsbarn	3 833 642	2 000 000	2 000 000	450 000	2 450 000
170000.3342.254	Refusjon fra staten - ress.krevende tjenester	-11 268 800	-9 800 000	-9 800 000	-4 800 000	-14 600 000
160040.3400.253	Egenbetaling langtidsplasser	-14 225 901	-14 000 000	-14 000 000	700 000	-13 300 000
<b>Fellesinntekter - utgifter</b>						
190500.9210.870	Aksjeutbytte	-10 825 000	-12 000 000	-12 000 000	3 000 000	-9 000 000
172900.8000.840	Momskompensasjon				200 000	200 000
187000.8000.800	Skatteinntekter	375 961 319	-354 000 000	-354 000 000	-3 000 000	-357 000 000
190000.9000.870	Renteinntekter	-3 437 091	-2 500 000	-3 000 000	-2 500 000	-5 500 000
195000.9400.880	Bruk av bundet fond				-1 100 000	-1 100 000
157000.9800.265	Overføring til investering				1 100 000	1 100 000

## Vedlegg 2 – Budsjetterreguleringer investering

Tabell 2. Budsjetterreguleringer		Oppr. budsjett	Rev. Budsjett*	Endring	Nytt rev. budsjett
<b>Prestebolig</b>					
023040 390 7000 0676	Nybygg og nyanlegg	4000000	4000000	1 000 000	5 000 000
<b>Kulturhuset - rampe</b>					
023040 386	Nybygg og nyanlegg			200 000	200 000
<b>Bjørnebekk bevegelseshemmede</b>					
02300 7000 265 0724	Vedlikehold rehabilitering bygg			2 600 000	2 600 000
097020 7200 265 0724	Overføring fra driftsregnskapet			-1 100 000	-1 100 000
094000 7200 265 0724	Bruk av disposisjonsfond			-800 000	-800 000
<b>Bjørnebekk</b>					
023000 7000 0701	Vedlikehold rehabilitering bygg	340 000	340 000	-340 000	0
023000 7200 0701	Vedlikehold rehabilitering bygg	500 000	500 000	-360 000	140 000
<b>Asfaltering lleveien</b>					
023040 6830 333	Nybygg og nyanlegg			350 000	350 000
094000 6830 333	Bruk av disposisjonsfond			-350 000	-350 000
<b>Finansiering investering</b>					
091000 1702 870 0995	Bruk av lån			-1 200 000	-1 200 000



**HTM-sak 50/11****GNR 106 BNR 3 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL  
OPPFYLING/BAKKEPLANERING**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 106/3

Saksnr.: 10/3869

**Utvalg****Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

50/11

09.06.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2011:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 avslås søknad om oppfylling/bakkeplanering på gnr 106 bnr 3, da tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser i § 1 – krav til reguleringsplan og §16 – hensynssoner – bevaring av kulturmiljø.

Ås, 03.06.2011

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

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad om oppfylling/bakkeplanering
2. Varsel om planlagt bakkeplanering
3. Situasjonsskart
4. Ortofoto
5. Profiler med eksisterende og foreslått terreng
6. Flyfoto 1978
7. Forklaring til kart/foto/profiler

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

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Hagen Transport AS, Oppsandvegen 21, 1400 SKI

**SAKSUTREDNING:****Eksisterende forhold og planstatus:**

Det aktuelle området utgjør en del av eiendommen gnr 106 bnr 3, som eies av Ole Nordby, og ligger nordvest for vanntårnet på Nordby. Området benyttes som turterreng, og Nordbystien går gjennom området.

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 08.04.2011, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Området omfattes av retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn (plan- og bygningslovens § 11-8 punkt c). Området ligger innenfor hensynssone H570\_1 som gjelder bevaring av kulturmiljø. Av planbestemmelsenes kapittel 3 §16 går det fram at det ikke er tillatt med større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 1 § 1 fastsetter videre at det for tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av deponier og bakkeplanering, kreves alltid reguleringsplan.

**Møte i hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 21.03.2011:**

Varsel om planlagt bakkeplanering på eiendommen ble lagt frem i et notat for hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) i møte den 21.03.2011, der det kom fram at HTM ville dra på befaring i området dersom det kom inn en søknad for tiltaket.

**Søknad om tillatelse til oppfylling/bakkeplanering:**

Kommunen har mottatt en søknad om tillatelse til oppfylling/bakkeplanering på et samlet areal inntil 14 da på gnr 106 bnr 3. Det totale oppfyllingsvolumet vil være på inntil 45 000 m<sup>3</sup>, og det vil bli benyttet rene jord- og steinmasser. Massene vil bli tilkjørt fra industrifeltet i nord, via en eksisterende grusvei. På denne måten søker en å unngå transport forbi Nordby kirke etc. Grusveien vil bli forsterket og utvidet på aktuelle steder.

Det blir opplyst at det siden 1970-årene er tatt ut grus på deler av dette området. Etter planeringen vil området bli tilplantet og benyttet som beitemark. Det bakkeplanerte området vil da flyte sammen med eksisterende eng/beiteområde i øst, slik at det oppnås et større, sammenhengende beiteområde/eng. Hagen Transport AS vil stå for arbeidet samt være søker.

Området benyttes som turterreng, og Nordbystien går gjennom området. Stien vil derfor midlertidig bli lagt vest for det planlagt bakkeplanerte området.

Tiltakshaver mener at miljøeffektene av den planlagte virksomheten forventes å være små. Området ligger ensomt til i skogsterreng. Den støy- og periodevise støvdannelse som følger slik virksomhet, vil neppe kunne sjenere fastboende eller hyttefolk. Det påpekes at området er lite i utstrekning, og at det derfor kun vil skje en beskjeden avrenning fra massene ut av området til terrenget, og knapt nok til lokalt bekkesystem.

**Søknad om midlertidig drift i steinbrudd på gnr 104 bnr 27**

Det foreligger også en søknad om tillatelse til midlertidig knusing og sikting av stein og jordmasser på en annen eiendom i området, gnr 107 bnr 27. I forbindelse med oppfyllingen/bakkeplaneringen, er det ønskelig å kunne benytte dette som underlag. Nedknust stein vil også bli benyttet som underlag for adkomstvei til området for bakkeplanering på gnr 106 bnr 3. Det planlegges satt opp et mobilt knuse- og sikteverk. Dette tiltaket må ses i sammenheng med avgjørelsen i saken om bakkeplanering på gnr 106 bnr 3, og vil bli behandlet etter dette.

**Uttalelse fra andre myndigheter**

Bygningsmyndighetene har konferert med følgende myndigheter:

Plan- og utviklingsavdelingen påpeker at kommunestyret i den nye kommuneplanen har vedtatt at det i samarbeid med grunneierorganisasjoner og involverte myndigheter initieres et prosjekt med sikte på å ordne forholdene med hensyn på massedeponier i kommunen. Det er derfor ikke ønskelig at det etableres nye massedeponier eller tilsvarende oppfyllinger før dette prosjektet er fullført.

Landbrukskontoret i Follo mener at oppfyllingen ikke er nødvendig for området, og at tiltaket vil være en uønsket virksomhet. Man ser ikke behovet for mer beitemark, og anbefaler at området blir liggende som det er, da det er et attraktivt turområde.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

Saken ble først presentert for kommunen som et massedeponi, men er senere endret til bakkeplanering og deretter oppfylling. Tiltaket er det samme, og det er uvesentlig hva det kalles. Spørsmålet er om det har en vesentlig betydning i landskapet. Masseforflytningen i dette tilfellet er av et større omfang, og vil være uønsket innenfor en hensynssone der man vektlegger bevaring av kulturmiljøet.

Tiltakshaver påpeker at området ikke er urørt, da det er tatt ut grus enkelte steder tidligere. Det er imidlertid ikke slik at området fremstår som et stort grustak noen steder. Natur og vegetasjon har innhentet seg, og det føles naturlig å ferdes i området uten at man reagerer på tidligere inngrep. I turterrenget kan man også gjenfinne eksempler på da havnivået sto høyere.

Bygningsmyndighetene vektlegger uttalelsene fra plan- og utviklingsavdelingen samt Landbrukskontoret, vedrørende et prosjekt for å ordne forholdene med hensyn til massedeponier i kommunen, samt at man anser oppfyllingen som unødvendig og uønsket i dette området.

Dersom man eventuelt skulle ha godkjent en oppfylling/bakkeplanering i området, måtte man først ha utarbeidet en reguleringsplan for området, jfr. kapittel 1 §1 i kommuneplanens planbestemmelser. Ut fra det forannevnte anbefaler imidlertid teknisk sjef hovedutvalg for teknikk og miljø å avslå søknaden.