

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i  
Ås kulturhus, Lille sal

14.02.2013 ca. kl. 18.00, etter befaring

**OBS! Befaring med fremmøte ved Ås rådhus kl. 17.00**

Alternativt oppmøte: Nordre Trosterud kl. 17.10.

Befaringen er i forbindelse med HTM-sak 13/13, 15/13 og 18/13

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:

- **ORIENTERINGSSAK**  
Statusoppdatering om deponiet på gnr 105 bnr 3
- **DELEGERTE VEDTAK**

HTM-sak 10/13                      10/3089  
**BREIVOLL FORLENGELSE AV LEIEFORHOLD**

HTM-sak 11/13                      12/151  
**R- 275 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MYRVEIEN16 MED MER**

HTM-sak 12/13                      07/2861  
**R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN - KLAGE PÅ VEDTATT PLAN - NY BEHANDLING**

HTM-sak 13/13                      12/869  
**GNR 15 BNR 18 - ÅSULVS VEI 5 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ UTSETTELSE AV VEDTAK**

HTM-sak 14/13                      12/1932  
**GNR 69 BNR 1 OG 4 - DEPONI FOR RENE JORDMASSER - SPØRSMÅL OM REGULERING**

HTM-sak 15/13                      11/1890  
**GNR 22 BNR 1 - RIDEHALL PÅ NORDRE TROSTERUD - KRAV OM REGULERINGSPLAN**

HTM-sak 16/13 13/300  
[GNR 103 BNR 5 - NORDBYVEIEN 122 - REGULERINGSENDRING - FORESPØRSEL](#)

HTM-sak 17/13 13/25  
[GNR 102 BNR 318 - NORDBYVEIEN 72 - UTNYTTELSE AV EIENDOMMEN](#)

HTM-sak 18/13 12/2364  
[GNR 54 BNR 423 - SAGAVEIEN 16 B - NYBYGG - ENEBOLIG KLAGE](#)

HTM-sak 19/13 12/1863  
[GNR 113 BNR 236 - ASKEHAUGÅSEN - ULOVLIG TILBYGG HYTTE](#)

HTM-sak 20/13 11/3097  
[GNR 73 BNR 335 - HELLEKROKEN 13 - TILBYGG - KLAGE](#)

HTM-sak 21/13 12/2755  
[GNR 110 BNR 21 - GREVLINGVEIEN 1 - KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSNETT](#)

HTM-sak 22/13 10/3387  
[GNR 79 BNR 11 - SVAHEIM GAARD - KLAGE PÅ VEDTAK OM Å IKKE GI UTSATT FRIST](#)

HTM-sak 23/13 10/3409  
[GNR 95 BNR 17 - STENERUDVEIEN 19 - KLAGE PÅ VEDTAK OM Å IKKE GI UTSATT FRIST](#)

HTM-sak 24/13 08/1615 *Unntatt offentlighet, jf. offl. § 13/ fvl. § 13*  
[GNR 85 BNR 1 - TOVERUD KROER - BEGJÆRING OM OMGJØRING AV VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

HTM-sak 25/13 10/3260  
[GNR 75 BNR 1 - REVHAUG KROER - VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

HTM-sak 26/13 11/2608  
[GNR 101 BNR 6 - KONGEVEIEN 192 - VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

HTM-sak 27/13 11/3255  
[BARNEHAGEBEHOVSPLAN - KOMMUNESTYRETS VEDTAK 21.11.2012 1. UTESKURET VED SOLBERGTUNET](#)

HTM-sak 28/13 12/55  
[R-272 - REGULERINGSPÅN FOR NYGÅRD NÆRINGS-PARK- DETALJREGULERING – MINDRE ENDRING – FRAFALL AV INNSIGELSE](#)

<p>Ås, 05.02.2013</p> <p>(Sign.) <b>Ola Nordal</b> Leder</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 03 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a> v/ Rita Stensrud. (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).</p> <p><b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b></p>
--	---

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 10/13

## HTM-sak 10/13

### BREIVOLL FORLENGELSE AV LEIEFORHOLD

[Gå til saksliste](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Olaug Talleraas	Arkivnr: GB 113/2	Saksnr.: 10/3089
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	64/10	27.10.2010
Formannskapet	72/10	24.11.2010
Formannskapet	29/11	04.05.2011
Kommunestyret	33/11	25.05.2011
Ås eldreråd		11.02.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede		12.02.2013
Hovedutvalg for helse og sosial	6/13	14.02.2013
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	7/13	14.02.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø		14.02.2013
Formannskapet	1/13	13.02.2013
Kommunestyret		

#### Rådmannens innstilling:

Saken tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 05.02.2013

(Sign.)

Trine Christensen

#### Tidligere politisk behandling:

Formannskapet 27.10.2010

Formannskapet 24.11.2010

Formannskapet 04.05.2011

Kommunestyret 25.05.2011

#### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

#### Behandlingsrekkefølge:

Ås eldreråd

Kommunalt råd for funksjonshemmede

Hovedutvalg for helse og sosial

Hovedutvalg for oppvekst og kultur

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Formannskapet

Kommunestyret

#### Vedlegg som følger saken: (sendt alle utvalg 06.02.2013)

Breivoll venners forslag til driftsmodell for Breivoll gård

DKM: Breivoll 2011

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:** Ingen

**SAKSUTREDNING:**

Det vises til kommunestyrets vedtak 25.05.2011 i K-sak 33/11. Stiftelsen «Breivolls venner» fikk frist til 31.12.2012 til å utarbeide en plan for alternativ drift av Breivoll gård i tråd med de verdier som gården representerer. Kommunen, ved ordfører og rådmann, mottok 30.12.2012 Breivolls venners forslag til driftsmodell for Breivoll gård. Dette finnes vedlagt. Innen samme dato skulle rådmannen avklare med Brunstad Kristelige Menighet (BKM) hvilke lokaler ny «låve» vil kunne inneholde og hvordan lokalene eventuelt vil kunne komme Ås kommune og allmennheten til nytte. Informasjon fra BKM vedrørende samarbeid med kommune, skole og friluftsansjoner finnes også vedlagt. Rådmannen ser muligheter i å bruke lokaler i forbindelse med en ny «låve», men ut fra den økonomiske situasjonen kan ikke rådmannen ta standpunkt til en fremtidig langtidsleie på nåværende tidspunkt.

Ås kommunes nåværende leieavtale med BKM utløper 1. mai 2013 med opsjon på ytterligere 5 år. BKM har bekreftet at de ønsker å benytte denne opsjonen. Det vil si at dagens leieforhold løper som opsjon tilsier og ny leieavtale for Breivoll gård kan tidligst inngås 1. mai 2018.

Ås kommune kan ikke forskuttere en leieavtale utover dette. Kommunen kan derfor verken tillate bygging av ny «låve» eller gå inn for en ny driftsmodell før ny leieavtale er inngått fra 1. mai 2018. Eventuelt samarbeid om bruk av bygninger mellom Breivolls venner og BKM i perioden fram til 1. mai 2018, blir opp til leietaker.

I punkt 3 i kommunestyrets vedtak 25.05.2011 står det at rådmannen skal ta initiativ til å avklare mulig sambruk av friarealene med BKM, Den norske turistforening, Oslofjordens friluftsråd og eventuelle andre organisasjoner som melder sin interesse. Rådmannen har dessverre ikke hatt ressurser til å prioritere dette, men i et møte med Den norske turistforening (DNT) fremgår det at de ikke ønsker å stå alene i et samarbeid med BKM. Rådmannen vil ta initiativ overfor BKM for å gå i dialog vedrørende administrasjon av friarealene. Eksempelvis kan det opprettes en kalender der BKM legger inn alle sine aktiviteter. Deretter kan rådmannen administrere bruk av friarealene den tiden BKM ikke bruker disse.

I løpet av 2016 vil det bli lyst ut en anbudskonkurranse vedrørende drift av Breivoll gård fra 1. mai 2018. I forkant av dette vil kommunen ha en bred prosess vedrørende behov og ønsker for bruk av området.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Saken tas til orientering.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

**HTM-sak 11/13**

**R- 275 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MYRVEIEN16 MED MER**

[Gå til saksliste](#)

[<< Forrige sak](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Magnus Ohren	Arkivnr: REG R-275	Saksnr.: 12/151
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/13	17.01.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/13	14.02.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 14.02.2013**

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 Myrveien 16 m.m., som vist på kart datert 30.01.2013.

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

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø
2. Offentlig ettersyn
3. Hovedutvalget for teknikk og miljø
4. Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonkart 1:1000
2. Utsnitt av gjeldende kommuneplankart 1:2500
3. Luftfoto av planområdet
4. Reguleringskart 1:1000, revidert 30.01.2013
5. Reguleringsbestemmelser, revidert 30.01.2013
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Utskrift av møtebok, datert 23.01.2013

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

- Forhåndsuttalelser
- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge liste

**SAKSUTREDNING:****Planstatus:**

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for området Langbakken/Aschjemskogen, vedtatt 18.06.1976 (R-20), og er regulert til drikkevannsmagasin, industri/lager, parkbelte og friområde. I kommuneplanens arealdel for Ås 2011-23, vedtatt 06.04.2011, er området disponert til grønnstruktur og næringsbebyggelse.

Reguleringsplan R-20 omhandler området Langbakken/Aschjemskogen og inneholder bestemmelser for boligbebyggelse, industri og offentlig bebyggelse samt friområde og spesialområde for drikkevannsforkomst. Tillatt utnyttelsesgrad for området regulert til industri er 60 %.

**Bakgrunn for endringsforslaget:**

Kommunalteknisk avdeling har fremmet forslag om endret regulering for området, da avdelingen har et behov for nye lokaler for uteseksjonen som følge av påbegynt omregulering av avdelingens nåværende lokaler i Brekkeveien 8/10 (R-266). Behovet gjelder lager for diverse utstyr, sand og salt, og ønsket om omregulering berører området disponert til drikkevannsmagasin i R-20 (gnr 61 bnr 170).

Kommunalteknisk avdeling opplyser at behovet er et lagerbygg på om lag 160 m<sup>2</sup>, som vil inneholde tre magasiner for lagring av strømaterieell, samt garasje plass for løypemaskin og annet maskinelt utstyr. Det er hensikten at denne bygningen henvender seg mot det eksisterende lageranlegget i syd.

Det er uttrykt ønske fra forslagsstiller om å etablere en voll for å skjerme for støy og sikt mot industriområdet, der det er behov for dette.

**Beskrivelse av planområdet:**Natur og landskap

Planområdet består av tett skog og godt tilgrodd våtmark.

Bebyggelse

Området er opparbeidet som drikkevannsmagasin. Det eksisterer to brønner i betong samt servicebygg som alle er nedslitte og forfalne. Nærmeste nabo til vannreservoaret/friområdet, er Grønnslett borettslag oppført i 1980, og er formet som kjedebebyggelse/rekkehus. Rekkehusene er oppdelt i 4-6 enheter, og er oppført i to etasjer med sydvestvendte verandaer i annen etasje.

Industribebyggelsen i syd består av lager-, kontor-, og næringsbygg. Innenfor planavgrensningen i syd ligger et næringsbygg med grunnflate på 1600 m<sup>2</sup> som i dag huser kommunalteknisk avdeling. Direkte nabo øst for planavgrensningen ligger et næringsbygg med grunnflate 1300 m<sup>2</sup> som huser et vaskeri.

Veier

Det går en svært tilgrodd gammel jordvei gjennom området i dag i nord-sydlig retning. Området berørt av forslaget er ikke tilrettelagt for gjennomfart for gående eller syklende, men en grusbelagt gangvei er opparbeidet over hele gnr 61 bnr 170 i nordøst, og er tilknyttet gangbro over jernbanelinjen mot vest og Langbakken mot sydøst.

Myrveien berører planområdet i syd og er en kommunal vei.

### Barn og unge

Bebyggelsen i nordøst grenser direkte til planområdet og er bebodd av mange barnefamilier. Området for omregulering fremstår som svært lite attraktivt for opphold og ferdsel, om ikke direkte utrygt. Våtmark og nærhet til jernbanen bidrar til dette.

I nord ligger Askjumskogen, og i vest, over Grønnslett bru, ligger Åsmåsan, der store deler er avsatt som hensynssone for naturmiljø. Begge områder fremstår som attraktive friområder for barn og unge.

### Samfunnssikkerhet

Det er to betongbrønner i området. Disse har ikke vært i bruk siden 70-tallet. De er i dag sikret med betongdekke. Forslagsstiller ønsker å ta opp åpne brønner.

Kommunestyret vedtok den 12.09.2012 å utfase bruken av salt til avising. Det vil likevel være behov for opplagring av alternative materialer til å sikre veiene vinterstid. Ett av alternativene er oppvarmet sand.

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

### **Forhåndsuttalelser i saken:**

Oppstart av planarbeid ble varslet i lokalavis og brev til berørte parter, sistnevnte datert 14.09.2012. Det har kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

#### 1. Gnr 61 bnr 202, Grønnslett borettslag, 12.10.2012

uttrykker bekymring for at de vil bli sterkt berørt av planforslaget. Hovedsakelig er borettslaget bekymret for økt støy og lysforurensning, samt en forringelse av utsikt mot jernbane og det eksisterende industriområdet.

Det påpekes at husene på Grønnslett vender mot sør, og er bygget i to etasjer med veranda vendt mot sør. Plasseringen av husene oppover i lia gjør at alle har et visst utsyn mot planområdet, og støypåvirkning nedenfra vil ramme flere.

Det påpekes også at det eksisterende skogholtet som planområdet utgjør, er et vesentlig hinder for sikt mot jernbanen og de eksisterende industrianleggene. I dag plages naboene særlig av støy fra vaskeriet (Myrveien 18), men det opplyses om at også aktivitet fra kommunalteknisk avdelings anlegg, som brøytebiler og traktorer, er til ulempe i form av støy og skarpt lys, særlig nattetid.

Videre vil Grønnslett borettslag gjøre oppmerksom på at en omregulering til næringsbebyggelse vil være i strid med gjeldende kommuneplan fra 2011, der området er avsatt til grønnstruktur. Det pekes også på viktigheten av



«hundremetersskog» i bebyggelsen, som beskrevet i kommuneplan for Ås, og det hevdes således at forslaget ikke er i tråd med kommunens egne bestemmelser.

Borettslaget legger også vekt på at turdragene over Grønnslett bru oppleves som viktige, og er bekymret for at også disse vil forringes av utbygging. De mener det ikke er fremtidsrettet å utvikle tung virksomhet i sentrumsnære og boligflette omgivelser, og oppfordrer derfor kommunen til å legge om sine planer.

Ellers er Grønnslett borettslag innstilt på å gå i dialog med kommunen om utforming av planen med hensyn til avgrensning og formulering av bestemmelser.

Utover en samlet uttalelse fra Grønnslett borettslag, har følgende beboere i borettslaget merknader:

2. Adam og Cecilie O'Toole, Hellinga 6D, Grønnslett borettslag, 30.09.2012

Deres eiendom ligger ved grensen til planområdet, og har utsikt mot planområdet, som de opplever som et vakkert og frodig skogsområde. Det påpekes at skogholtet fungerer som en lys- og støybuffer mot jernbanen, og at en begrensning av denne skogen trolig vil føre til en forringing av nærmiljøet, hemme verdistigning på boligen og vil gjøre borettslaget mindre attraktivt.

Videre er Adam O'Toole, som er jordforsker, skeptisk til å bygge ut lager over et våtmarksområde. Jorda er myrjord som inneholder store mengder karbon. Utgraving av jordsmonnet for å legge fundamentstein vil føre til oksidering av karbonet og stort CO<sub>2</sub> utslipp. Han henviser til Ås kommunes Klima- og Energiplan 2009-2012.

3. Hilde Hualand og Marcus Richter, Hellinga 6B, Grønnslett borettslag, 01.10.2012

påpeker at det er viktig med et bredt grøntbelte som helt skjuler eventuelle lagerbygg og tilhørende aktiviteter på området.

4. Toril Kristiansen, Hellinga 6A, Grønnslett borettslag, 05.10.2012

uttrykker at hun er plaget av støy fra vaskeriet, samt støy og lysforurensning fra kommunalteknisk virksomhet og jernbanen, og er bekymret for økning ved mer aktivitet. Videre er hun bekymret for at kombinasjonen saltlagring og fuktig myr kan føre til forurensning av grunnen, og påpeker at fuglelivet i skogen er til glede for beboere.

5. Jørn Kristiansen, Hellinga 6A, Grønnslett borettslag, 06.10.2012

påpeker at skogholtet utgjør en støyskjerm for industri og jernbane, og er bekymret for økning i støy ved mer aktivitet i området. Han er kritisk til å plassere industri og bolig i nærhet til hverandre.

6. Grete og Magnor, Hellinga 16B, Grønnslett borettslag, 12.10.2012

er bekymret for mer støy med utvidede lagerfasiliteter, og da særlig i helgene og om natten. Det påpekes at dersom industriområdet skal utvides, er det viktig at det blir beholdt en 25 meters buffersone med skog mellom borettslaget og lagerfasilitetene. Utover dette kreves det at en tilførselsvei mellom vaskeriet og borettslaget ikke må oppføres.

Øvrige uttalelser:7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.10.2012

har ingen merknader, men understreker fylkesmannens rolle som formidler av overordnede føringer. Fylkesmannens viser her til forventningsbrev av 13.05.2012, og nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging av 24.05.2011.

8. Akershus fylkeskommune, 15.10.2012

påpeker at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensiale for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen vil kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Om lag 70 meter nordøst for planområdet er det kjent en gravhaug fra jernalder. Fylkeskommunen påpeker at en registrering vil kreve at bakken er snø- og telefri, og at registrering bør forekomme tidligst mulig i planprosessen.

9. Asbjørn Gunnar Kjærørud, gnr 61 bnr 87, Langbakken 55, 19.10.2012,

eier av gnr 61 bnr 87, skriver at industriområdet i Myrveien i dag medfører betydelig trafikk i Langbakken. Han registrerer at en stor del av trafikken til Myrveien følger Langbakken med atkomst fra fylkesvei 152 i nord-øst, og ikke ankommer Langbakken fra syd, som var et premiss for opparbeidelsen av næringsområdet. Han mener at en utvidelse av industriområdet i Myrveien vil føre til en ytterligere forverring av trafikksituasjonen, og ber om at det finnes en løsning på dette før omregulering av området gjennomføres.

**Rådmannens kommentarer til uttalelsene:**1-6. Grønnslett borettslag

Forholdene for støy og lysforurensning bør utredes, og det bør legges vekt på å sikre området kvalitet som buffer for støy og lys. Strekningen mellom Grønnslett bru og Langbakken bør forsterkes som grøntstrek med gode turkvaliteter, for eksempel ved å beplante strekningen ytterligere der vegetasjonen er mangelfull.

Kommunalteknisk avdeling opplyser at aktivitet i området hovedsakelig vil foregå på dagtid. Oppfylling av strømateriell vil skje på hverdager på dagtid. Klargjøring av biler og maskiner med strømateriell vil gjøres på dagtid, både på hverdager og i helger, avhengig av behovet for strøing. Aktivitet nattetid er i hovedsak snøbrøyting.

Tiltakshaver vil gå inn for å opparbeide en voll for å minske skadeomfanget, og potensielt forbedre de eksisterende forholdene. Dette tiltaket kan ytterligere forsterkes i form av støygjerde og beplantning. Det er et mål å redusere behovet for fjerning av trær til et minimum.

Borettslaget påpeker at forslaget er i strid med kommunens egne bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og for viktigheten av hundremetersskoger i bebyggelsen. Selv om forslaget ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, vil administrasjonen understreke at det er et akutt behov for å sikre fasiliteter for kommunalteknisk virksomhet, og at disse ikke er grundig nok innarbeidet i kommuneplanen.

Etter administrasjonens oppfatning er området kvalitativt at det fungerer som en buffer mot sikt og støy. Det tas sikte på å opprettholde et bånd på 15-25 meter tett skog, og det er foreslått tiltak for ytterligere skjerming.

Det er ikke av kommunens oppfatning at området kvalitativt som buffer utelukker en mindre utvidelse av de eksisterende fasilitetene kommunalteknisk benytter seg av, og at eventuelle ulemper dette medfører er tilfredsstillende tilgodesett.

Eventuelt CO<sub>2</sub>-utslipp ved opparbeidelse av området tas til etterretning. Opplagring av materiale som vil kunne påvirke grunnforholdene, vil foregå innendørs i teknisk forsvarlige anlegg.

Tilførselsvei mellom vaskeri og borettslag fra tidligere reguleringsplan er ikke planlagt oppført.

#### 8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannens uttalelse er tatt til etterretning.

#### 9. Akershus Fylkeskommune

Kommunen tar sikte på å gjennomføre arkeologisk undersøkelse våren 2013.

#### 10. Asbjørn Gunnar Kjersrud

Trafikksituasjonen der det benyttes nordre del av Langbakken som atkomst er uheldig. Det bør tydeliggjøres hvilke retningslinjer som gjelder for brukerne av næringsområdet. Muligens kan Langbakken skiltes med forbud mot gjennomkjøring.

#### **Vurdering:**

Det er Rådmannens oppfatning at det berørte området ikke har betydelig egenverdi som friareal i dag, og at området hovedsakelig er en buffer mellom boligbebyggelse/tursti og jernbane/industriområde.

Det vil være mest hensiktsmessig å tydeliggjøre disse kvalitetene som buffer, fremfor å regulere hele området som grønnstruktur. Særlig kan området forsterkes som hinder for lys- og støyforurensning, noe flere av uttalelsene påpeker.

Opparbeidelse av støyvoll kan fungere som et tiltak for å forbedre dette. Et slikt tiltak bør sikres med tett beplantning for ikke å forringe Grønnsletts gode kvaliteter som boligområde. Det bør stilles krav til minste avstand mellom utvidelsen og boligbebyggelsen. Et forslag om å opprettholde et bånd på minst 25 meter fra borettslagets tomtегrense lyder rimelig.

Behovet for vannmagasin er ikke lenger til stede.

#### Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser

En eventuell utvidelse av næringsbebyggelse kan være uheldig for boligbebyggelsen i form av økt støy og forringet utsikt, dersom dette ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Medlemmer av Grønnslett borettslag har uttrykt bekymring for tap av eiendomsverdi ved utvidelse av næringsarealet.

Næringsbebyggelsen i syd vil bli mer fleksibel og ville kunne få økt verdi som næringsareal.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Området ligger sentralt i forlengelse av eksisterende næringsområde, og har ingen store kvaliteter som friområde, der blant annet den våte og tilgrodde grunnen og nærhet til jernbanen er uheldig. Det virker i så måte hensiktsmessig å benytte området til næringsvirksomhet, på betingelse at den nærliggende boligbebyggelse behandles med aktsomhet.

Området vil være tjent med opparbeidelse og bedring av buffersonen mot industriområdet. Grønnslett ligger noen meter høyere enn det berørte planområdet, og det bør tas hensyn til dette i arbeidet med å hindre sikt og støy.

Det foreslås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes til berørte parter for uttalelse.

**Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 17.01.2013:**

Saksutredningen er revidert etter vedtak om justering og utsettelse av saken i HTMs behandling 17.01.2013, jfr vedlegg 7.

Reguleringsbestemmelser og kart er revidert, datert 30.01.2013.

Blant endringene er parkbeltet mot jernbanen redusert og byggegrense mot jernbanen er satt til et minimum på 30 meter. Det er blitt regulert turveg innenfor planavgrensningen. Utnyttelsesgrad (BYA) for næringsbebyggelse er økt fra 40% til 60 % for å samsvare med etablert utnyttelsesgrad i eksisterende reguleringsplan. Mindre korreksjoner i saksutredningen.

**Vurdering:**

De foreslåtte justeringene som er gjort er fornuftige.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler å legge planen ut til offentlig ettersyn.

**HTM-sak 12/13****R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN****- KLAGE PÅ VEDTATT PLAN - NY BEHANDLING**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-251

Saksnr.: 07/2861

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/10	18.03.2010
Formannskapet	52/10	22.09.2010
Formannskapet	61/10	13.10.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/12	16.02.2012
Kommunestyret	7/12	29.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/12	07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/13	14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2012:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder sitt eget vedtak av 07.06.2012, sak 63/12, og slutter seg til kommunestyrevedtak av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Holstadkulen datert 29.02.2012.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef**Tidligere politisk behandling:**

Endret reguleringsplan for Holstadkulen, vedtatt 29.02.2012

Klage på vedtatt reguleringsplan, behandlet av HTM 07.06.2012

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Basiskart 1: 15 000 datert 03.02.2012
2. Basiskart 1: 2000 datert 03.02.2012
3. Ortofoto 1: 2000 datert 03.02.2012
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, 1: 2000
5. Utsnitt av vedtatt reguleringsplankart, 1: 1000, datert 31.01.2013, vedtatt 29.02.2012

6. Klage på vedtatt reguleringsplan datert 28.03.2012
7. Kopi av Fylkesmannens behandling datert 23.10.2012

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Marit Azora Olaussen, Åsulvs vei 16, 1430 Ås

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

Endret reguleringsplan for Holstadkulen ble vedtatt av kommunestyret 29.02.2012. Kunngjøring av kommunestyrevedtak ble sendt berørte parter med følgebrev datert 08.03.2012. Formålet med planarbeidet har vært å gi føringer for utvikling av boligbebyggelsen innenfor planområdet og samtidig sikre viktige kulturminnefunn samt leveområde for storsalamander på eiendommen gnr 15 bnr 7.

Landbrukseiendommen Heggelund, gnr 15/7, med et areal på 9,2 daa, ligger inntil og på sørvestsiden av Åsulvs vei og nord for boligbebyggelsen langs Herløgs vei. Østre del av eiendommen med bebyggelsen samt en liten åkerlapp, ca. 5 daa, er i nylig vedtatt plan regulert til landbruksformål, område L2 på plankartet, se vedlegg 5. Den vestre delen med salamanderdam er regulert til båndleggingssone for bevaring av naturmiljø. Langs nordøstsiden av eiendommen er i dag privat, men traséen er vedtatt regulert til kjørevei, fortau og grøfter med total bredde på til sammen 11 meter.

**Klage på vedtak:**

Eier av gnr 15 bnr 7, Marit Azora Olaussen, har påklaget ovennevnte planvedtak om fortau og økt veibredde forbi hennes eiendom i brev datert 28.03.2012. Som tidligere presiserer hun at denne strekningen av Åsulvs vei er privat og ikke kommunal. Hun fremholder videre at veistrekningen ikke har fast dekke og ikke blir vedlikeholdt av Ås kommune, men av henne som grunneier. Det er dessuten svært begrenset med trafikk på veien. Hun ønsker ikke å avgi grunn til etablering av fortau og økt veibredde og ber om at planvedtaket revurderes.

**Behandling i HTM 06.07.2012, sak 63/12:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø tok administrasjonens innstilling til følge og oversendte saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

**Oppsummering av Fylkesmannens behandling:**

Fylkesmannen har bemerket at kommunens uttalelse under den forberedende klagebehandlingen kan være egnet til å skape uheldig tvil om det foreligger et reelt behov for å utvide Åsulvs vei og regulere fortau på strekningen forbi Olaussens eiendom, jfr. tidligere vurdering av saken.

Fylkesmannen viser til at "*Teknisk sjef registrerer Olaussens skepsis og vil presisere at regulert endring av Åsulvs vei i vedtatt plan for Holstadkulen ikke vil bli gjennomført uten at det er et reelt behov for veiutvidelse i området. I den vedtatte planen er det*

*med andre ord reservert arealer for en mulig framtidig veiutvidelse, med eller uten fortau.”*

I sin behandling har fylkesmannen videre funnet grunn til å presisere at kommunens skjønnsmessige vurdering av arealbruken i en reguleringsplan må baseres på relevante og saklige reguleringsmessige hensyn. Etter deres syn knytter det seg noe tvil om kommunens vurdering av arealbruken. Innregulering av fortau langs gnr 15 bnr 8, kan synes ikke å være basert på saklige og avgjørende argumenter. Fylkesmannen her dermed valgt å oppheve denne delen av vedtaket og har sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling. Ved fornyet vurdering må behovet for fortauet begrunnes nærmere i lys av ovennevnte.

### **Vurdering av saken:**

Rådmannen sier seg enig i Olausen påstand om at det i dag er svært begrenset trafikkbelastning på den aktuelle veistrekningen men presiserer at det er vanlig at det settes av arealer til fremtidige utvidelse av veien, i dette tilfelle Åsulvs vei, i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Kommunen har i dette tilfellet vurdert det som viktig å reservere en nødvendig arealkorridor i forbindelse med områdereguleringen, slik at en ikke risikerer at det tas i bruk til andre formål som senere vanskeliggjøre en veiutvidelse og eventuell opparbeiding av fortau.

Veien er regulert til kjørevei, og det er for øvrig ikke tatt stilling til i reguleringsbestemmelsene om denne skal være offentlig.

Selv om dagens trafikkmengde altså ikke tilsier utvidelse av Åsulvs vei, er det vedtatt en plan som til en viss grad legger til rette for foretting ved tomtedeler innenfor planområdet på Holstadkulen, noe som på sikt kan føre til en situasjon der det er et større behov for separering av trafikken. I tillegg er det kommet uttalelser underveis i planarbeidet som gir uttrykk for misnøye med trafikksituasjonen i Åsulvs vei, som i første rekke dreier seg om høy fart. Det er også foreslått tiltak for hastighetsbegrensning i området.

Veiene i reguleringsplanen er for øvrig utformet i tråd med uttalelser fra berørte beboere og i henhold til minimumskrav for veistandard og bredde samt tidligere praksis. Åsulvs vei er regulert med normal bredde sammenliknet med andre veier med tilsvarende trafikkbelastning. Kommunen vil dessuten presisere at den innregulerte veiutvidelsen gjelder for hele Åsulvs vei innenfor planområdet slik at arealer avsatt til fortau og grøfter berører mange andre eiendommer.

At veien er regulert betyr ikke at den vil bli opparbeidet før det er et reelt behov for en veiutvidelse og dermed samtidig bedre sikring av myke trafikanter i området. Ved en eventuell senere ekspropriasjon som følge av en vesentlig endring av trafikkbelastningen, vil normalt kommunen overta drift og vedlikehold av veien.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anser reguleringsplanen tilstrekkelig begrunnet og kan ikke se at saken inneholder vesentlige momenter som skulle tilsi at vedtaket gjøres om og foreslår at kommunestyrets vedtak om endret reguleringsplan for Holstadkulen av 29.02.2012 opprettholdes.

**HTM-sak 13/13****GNR 15 BNR 18 - ÅSULVS VEI 5 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ  
UTSETTELSE AV VEDTAK**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Magnus Ohren	Arkivnr: GB 15/18	Saksnr.: 12/869
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	233/12	15.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/13	14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2012:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø tar ikke klagen til følge, og opprettholder bygnings- og regulerings sjefens vedtak i sak D 233/12 om å utsette vedtak om tomtedeling.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Bestemmelser for Endret reguleringsplan for Holstadkulen, revidert 03.02.12
2. Søknad med situasjonskart 1:500, datert 22.03.2012
3. Merknader fra naboer, samlet i brev datert 15.04.2012
4. Fylkesmannens uttalelse, datert 14.08.2012
5. Kommunens vedtak av 01.10.2012
6. Per Chr. Hoel - klage på vedtak

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

Sakens øvrige dokumenter



**Utskrift av saken sendes til:**

- Leif Kvarme
- Per Chr. Hoel
- Birgit Gullestad og Øyvind Fredriksen
- Trude og Knut Øyvind Gulliksen
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

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

Det er søkt om deling av eiendommen gnr 15 bnr 18, Åsulvs vei 5, slik det er vist på søknadens vedlagte situasjonskart, datert 13.02.2012. Delingen er en formalisering av en avtale gjort mellom nåværende hjemmelshaver Leif Kvarme, og tidligere eier av eiendommen Per Chr Hoel, i forbindelse med salg av eiendommen.

Eiendommen er på ca. 2700m<sup>2</sup>. Parsellen som søkes fradelt, er på om lag 930 m<sup>2</sup>, og utgjør den sydlige delen av gnr 15 bnr 18.

Tiltaket ble varslet naboer 22.03.2012, og det kom inn to merknader:

**Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen, Åsulvs vei 1**

uttaler at det finnes en salamanderdam på den omsøkte eiendommen og anmoder kommunen om å få dette undersøkt. De ønsker for øvrig ingen form for fortetting i området.

**Trude og Knut Øyvind Gulliksen, Åsulvs vei 7**

mener deling av eiendommer på Holstadkulen generelt bør skje etter en nøye vurdering av plassering av eksisterende og planlagt bebyggelse på tilstøtende tomter. Deres egen bolig ligger nær grensen til den omsøkte parsellen. De viser videre til jevnlig funn av salamandre på eiendommen.

**Uttalelse fra fylkesmannen:**

Som følge av naboers kommentarer, ble saken sendt til Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus for uttalelse.

I brev av 14.08.2012, uttaler Fylkesmannen at de ikke har kjennskap til forekomster av salamander i området utover det som fremkommer av tidligere gjennomførte registreringer i en dam lenger nordvest i området, som i reguleringsplan for Holstad inngår i hensynssone for økologisk funksjonsområde for storsalamander. Videre vektlegger Fylkesmannen at kommunen må vurdere søknaden i henhold til naturmangfoldlovens prinsipper (§§ 8-12), og da særlig § 8 og § 9, kunnskapsprinsippet og føre-var-prinsippet.

Da det er knyttet stor usikkerhet til forholdene ved dammen, og for å sikre et best mulig beslutningsgrunnlag, påla kommunen i brev av 01.10.2012 tiltakshaver å utrede forholdene ved dammen før det kunne tas endelig stilling i saken, i tråd med naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12.

**Klage:**

Vedtaket ble påklaget i brev datert 17.10.2012. I sin klage redegjør Hoel for dammens forfatning, og mener kommunen har feiltolket ordlyden i fylkesmannens uttalelse og i naturmangfoldlovens bestemmelser. Videre påpeker Hoel at deling av flere eiendommer på Holstadkulen nylig er godkjent.

**Vurdering av saken:**

Eiendommen gnr 15 bnr 18 inngår i et område regulert til boligformål, og deling er tillatt i området med unntak av tiltak som er i konflikt med økologisk funksjonsområde for Holstad, jfr. reguleringsbestemmelser for Holstadkulen, punkt 4.0 a) og 10.0. Administrasjonen vurderer sannsynligheten for at dammen inngår et økologisk funksjonsområde for storsalamander for såpass usikker, at det vil være nødvendig å få en vurdering fra fagperson, i tråd med «kunnskapsprinsippet» og «føre-var-prinsippet» i naturmangfoldlovens §§ 8-9. I medhold av naturmangfoldloven § 11 er det tiltakshaver plikt å innhente informasjon gjennom kyndig fagperson.

Uten denne informasjonen, vil det være vanskelig å kunne foreta en kvalifisert vurdering av tiltakets eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold. Et vedtak uten at tilstrekkelig informasjon foreligger, vil være brudd på naturmangfoldlovens prinsipper.

Storsalamander er en truet dyreart, på «rød liste», og Ås kommune er et av artens viktigste leveområder, også i internasjonal sammenheng. Kommunen har derfor et internasjonalt ansvar for å sørge for at artens livsgrunnlag er ivaretatt på best mulig måte. I rapport om bestandstatus for amfibier i Ås, utarbeidet for Ås kommune i 2009, skriver forfatter Kjell Sandaas at dammer knyttet til gårdsdrift og hagedammer er viktige lokaliteter for arten.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Da det er knyttet stor usikkerhet til forholdene for storsalamander i området, vil administrasjonen pålegge tiltakshaver om å utrede forholdene ved eiendommen. Dette er nødvendig for å sikre et godt beslutningsgrunnlag, basert på vitenskap fremfor påstander, i tråd med naturmangfoldlovens bestemmelser. I medhold av naturmangfoldloven § 11 er det tiltakshavers plikt å innhente informasjon gjennom kyndig fagperson. Kommunen kan bistå i arbeidet med å finne kyndig fagperson.

Klagen fra Per Chr. Hoel foreslås ikke tatt til følge.

**HTM-sak 14/13****GNR 69 BNR 1 OG 4 - DEPONI FOR RENE JORDMASSER  
- SPØRSMÅL OM REGULERING**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivn GB 69/1 og 4

Saksnr.: 12/1932

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

14/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 1 og krever at det utarbeides reguleringsplan for de planlagte massedepoier på gnr 69 bnr 1 og 4 ved Østensjøvannet.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef**Tidligere politisk behandling:**

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023, vedtatt 06.04.2011.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad datert 31.07.2012 om opprettelse av to deponier.
2. Tilleggsopplysninger, datert 04.09.2012
3. Brev av 20.11.2012 om behandlingsgebyr
4. Forslag til planavgrensning
5. Oversiktskart

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

Detaljtegninger av deponiene.

**Utskrift av saken sendes til:**

- Tom Wetlesen, Sundbyødegård, 1407 VINTERBRO
- Kjell Thirud, Østensjøveien 60, 1430 ÅS
- Anders Wetlesen, von Øtkens vei 8, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:****Reguleringsmessige forhold m.m.:**

Området er uregulert, men er i henhold til kommuneplanens arealdel 2011 – 2023 disponert til LNF-område.

Østensjøvannet med omgivelser er vernet etter naturvernloven som et viktig våtmarksområde. Innsjøen er omgitt hovedsakelig av dyrket ark på alle kanter, i tillegg til at den grenser inn til E18 i sør.

Gnr 66 bnr 1 og gnr 69 bnr 1 og 4 eies av Kjell Thirud.

### **Søknad:**

I brev av 31.07.2012 søker Tom Wetlesen, Kjell Thirud og Aners Wetlesen om å opprette to massedeponier for rene masser på eiendommen, nordøst for Østensjøvannet. Hensikten er gjennom bakkeplanering å øke det produktive arealet. Det ene arealet er beregnet å romme 72 000 m<sup>3</sup> masse, mens det største vil kunne romme inntil ca. 274 000 m<sup>3</sup> masse, totalt ca. 346 000 fastkubikkmeter som kan økes med ca. 33 % for å få antall løskubikkmeter som kan mottas. Totalt ca. 460 000 kubikkmeter masse for begge deponier. De to deponiene vil få et areal på henholdsvis ca. 22 dekar og ca. 50 dekar.

Tilkjøring av masser vil skje fra nord, fra Kråkstadveien, delvis på eksisterende driftsvei.

Det vises ellers til omfattende beskrivelse i søknaden.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav til reguleringsplan, foruten at det spørres om størrelsen på behandlingsgebyret.

### **Plankrav:**

Kommuneplanens arealdel (2011-2023) har i § 1 følgende bestemmelse:

*For tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av massedeponier og bakkeplanering, kreves alltid reguleringsplan.*

### **Befaring:**

Teknisk sjef og bygnings- og reguleringssjefen foretok 15. januar 2013 befaring i området sammen med de tre søkerne. I tillegg til selv deponiområdene ble det orientert om tipp-plass for tilkjørte masser, omlegging av deler av dagens driftsvei til anleggsvei fra Kråkstadveien, fornminner m.m.

### **Vurdering av saken:**

Det er foretatt en relativt god og detaljert utredning av saken. Massedeponier eller bakkeplanering av bortimot en halv million kubikkmeter må imidlertid anses å være av «større omfang». I tillegg forutsettes det delvis omlegging av eksisterende driftsvei, noe som medfører ytterligere terrenginngrep. Dessuten er det på kartet registrert et forminne – en gravhaug, samt rester etter hustuffer. Avrenning til Østensjøvannet må ivaretas. Anleggstrafikk via Kråkstadveien vil også bety en ekstrabelastning på veinettet i Ski kommune.

Ås kommune finner derfor ikke grunn til å dispensere fra plankravet. Det betyr at det må utarbeides reguleringsplan som må omfatte mer enn selve deponiene, dvs. anleggsveier og de nærmeste arealene rundt. Forslag til planavgrensning er vist på vedlegg 4. Reguleringsplanen vil få et areal på 90 - 100 dekar.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Planen vil ikke få økonomiske konsekvenser for Ås kommune. Den forutsettes utarbeidet i privat regi, som en detaljplan. Utgiftene belastes utbyggeren, både til konsulent, til reguleringsgebyr og til byggesaksgebyr.

Reguleringsgebyret vil kunne bli på 440 000 – 480 000 kroner, avhengig av arealets størrelse.

Byggesaksgebyret med fullt gebyr blir på vel 200 000 kroner.

Det vises ellers til betalingsbetingelsene i gebyrregulativet om at gebyret kan avvikes når det er åpenbart urimelig.

Det kan ikke gis et eksakt svar på hva totalgebyret blir. Dersom det fremmes et privat forslag til regulering og det blir avslått, kan kommunen vurdere enten å redusere gebyret vesentlig eller avstå fra reguleringsgebyr. Dersom det vedtas en reguleringsplan, vil det være avklart at det tillates massedeponi, slik at søkerne ikke risikerer avslag dersom planen med bestemmelser følges.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Teknisk forutsetter at det utarbeides reguleringsplan, jfr. begrunnelsen ovenfor.

**Kan vedtaket påklages?**

Ja.

**HTM-sak 15/13**

**GNR 22 BNR 1 - RIDEHALL PÅ NORDRE TROSTERUD  
- KRAV OMN REGULERINGSPLAN**

[Gå til saksliste](#)

[<< Forrige sak](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 22/1	Saksnr.: 11/1890
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	30/12	09.05.2012
Delegert bygnings- og reguleringssjefen		
Delegert bygnings- og reguleringssjefen		
Delegert bygnings- og reguleringssjefen		
Formannskapet	43/12	06.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø		
Formannskapet	54/12	29.08.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/13	14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

I medhold av § 12-1 i plan- og bygningsloven krever hovedutvalget for teknikk og miljø at det utarbeides reguleringsplan i forbindelse med gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, ridehall, på Nordre Trosterud, gnr 22 bnr 1.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Formannskapet 06.06.2012, sak 43/12

Formannskapet 29.08.2012, sak 54/12

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kopi av formannskapets møtebok, sak 54/12, 29.08.2012
2. Rådmannens saksutredning
3. Basiskart 1:4000 datert 31.01.2013
4. Utsnitt av kommuneplankart 1:4000 datert 31.01.2013
5. Søknad om rammetillatelse - beskrivelse

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Re Arkitekter AS, postboks 40, 3164 REVETAL

Sveinung Johannes og Kjersti Jensen, Smebølveien 15, 1430 ÅS

Teknisk sjef

Bygnings- og reguleringsjefen

## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

Re A Arkitektur AS søkte i mars 2012, på vegne av eierne Kjersti og Sveinung Jensen om bygging av en stor ridehall på deres eiendom Nordre Trosterud, gnr 22 bnr 1.

Kommuneplanutvalget fattet 29.08.2012 følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplan 2011-2023 for etablering av gårdstilknyttet næringsvirksomhet i landbruk-, natur- og friluftsområde, for ridehall på Nordre Trosterud gnr 22 bnr 1, innvilges. Det fremmes sak for hovedutvalg for teknikk og miljø med krav om reguleringsplan for tiltaket. Det vises til vedlegg 1 – 5.

### **Vurdering av saken:**

Rådmannen er positiv til utvikling av landbrukstilknyttede tilleggsnæringer, men anså opprinnelig dispensasjonssøknad for mangelfull til å kunne forta en helhetlig vurdering av saken. De viktigste svakhetene ved søknaden er vurdering av størrelse og konsekvenser for naboforhold, innhenting av uttalelser fra berørte fagmyndigheter og generelt manglende konsekvensvurderinger for natur, miljø og samfunn.

Plan- og bygningslovens § 12-1 lyder som følger: *“For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.”*

Videre i § 12-3 står det blant annet at private og tiltakshavere har rett til å fremme forslag til detaljregulering for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringssspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler at Hovedutvalget for teknikk og miljø krever utarbeidelse av reguleringsplan som skal belyse alle vesentlige miljø- og samfunnsmessige virkninger av det aktuelle tiltaket.

### **Klageadgang:**

Ja.

**HTM-sak 16/13****GNR 103 BNR 5 - NORDBYVEIEN 122 - REGULERINGSENDRING - FORESPØRSEL**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 103/5

Saksnr.: 13/300

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

16/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø anbefaler ikke at eiendommen gnr 102 bnr 318, Nordbyveien 122, omreguleres fra byggeområde for næring til byggeområde for bolig, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8. Utvalget kan være innstilt på en omregulering dersom prosjektet reduseres vesentlig.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef**Tidligere politisk behandling:**

Godkjent reguleringsplan

Godkjent kommuneplan

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Brev av 8.05.2012 fra arkitekt Knut H. Knudtsen
2. Svarbrev av 02.07.2012 fra Ås kommune
3. Ny forespørsel datert 20.07.2012 fra arkitekt Knudtsen
4. Basiskart
5. Utsnitt av reguleringskart
6. Utsnitt av kommuneplankart

**Utskrift av saken sendes til:**

- Arkitekt Knut H. Knudtsen, Postboks 117, 1431 ÅS
- Kontormøbelkjempen AS AVD. ÅS, Nordbyveien 122, 1400 Ski

**SAKSUTREDNING:****Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen gnr 103 bnr 5, Nordbyveien 122, har et areal på ca. 3180 m<sup>2</sup> og er regulert til næringsvirksomhet i henhold til reguleringsplan for Nygårdsåsen,



stadfestet 18.10.1974 (R-16). Kommuneplanens areal, vedtatt 06.04.2011, viser samme formål. Eier er Kontormøbelkjempen AS. (Tidligere eiere: Tomtemat AS og Gourmet Gruppen AS) Eiendommen ligger inntil Nordbyveien som er fylkesvei, og den har avkjørsel fra Nordbyveien. Se vedlegg 1

### **Forslag til endring:**

Arkitekt Knut H. Knudtsen søkte 08.05.2012 på vegne av eieren om å bruksendre eiendommen til boligformål. Se vedlegg 2.

Ås kommune svarte i brev av 02.07.2012 på henvendelsen og påpekte at søknaden var mangelfull og ikke i samsvar med gjeldende plan. Det ble bedt om ytterligere opplysninger. Se vedlegg 3.

Arkitekt Knudtsen oversendte i brev av 20.07.2012 diverse opplysninger om saken. Det var vedlagt et forprosjekt med innredning av den gamle bygningen med 25 leiligheter, parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. Tomtearealet ble oppgitt til å være 3250 m<sup>2</sup>, bygningen har et bebygd areal på 1572 m<sup>2</sup>, foruten at det er parkeringsareal på 306 m<sup>2</sup>, noe som gir et samlet bebygd areal (BYA) på 58 %. Se vedlegg 4.

### **Vurdering av saken - konklusjon:**

Det er en liten forskjell i arealopplysningene. Dersom matrikelopplysningene legges til grunn, har eiendommen et areal på 3180 m<sup>2</sup>, noe som gir % BYA på 59 %. Forskjellen er ikke stor. Prosjektet er et godt eksempel på hvordan en bygning kan omdisponeres fra næringsformål til boligformål. Det er mulig å støyskjerme mot Nordbyveien dersom det er nødvendig. Trafikken på denne del av veien antas å være så liten at det neppe er noe stort problem.

Likevel virker tomta overutnyttet, og det mulige utearealet mot sør er benyttet til parkeringsplass. Rådmann finner derfor ikke å kunne anbefale prosjektet uten en vesentlig reduksjon i boligantall og en tilsvarende reduksjon i parkeringsareal, eventuelt ved at en større andel av bilene parkeres under bygningen. Rådmann kan derfor ikke anbefale prosjektet i foreliggende form.

### **Kan vedtaket påklages?**

Saken behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, der det blant annet står:

*Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.*

Vedtaket kan påklages til kommunestyret.

**HTM-sak 17/13****GNR 102 BNR 318 - NORDBYVEIEN 72 - UTNYTTELSE AV EIENDOMMEN**[Gå til saksliste](#)[<< Førrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Magnus Ohren

Arkivnr: GB 102/318 Saksnr.: 13/25

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

17/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø vil ikke anbefale at det på gnr 102 bnr 318 m.m. igangsettes planarbeid som krever omfattende inngrep i den omkringliggende grønnstrukturen i området, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef**Tidligere politisk behandling:**

- Reguleringsplan for del av Nordbyveien, vedtatt 25.11.2009 (R-237)
- Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023, vedtatt 06.04.2011

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Gjeldende regulering
2. A. Brev datert 06.12.2012  
B. Kart

**SAKSUTREDNING**

Det er forespurt om mulig omregulering av gnr 102 bnr 318, Nordbyveien 72, som i medhold av § 12-8 ble presentert i forhåndskonferanse 14.11.2012. Forslaget er skissert i et brev datert 06.12.2012, som inkluderer et vedlagt situasjonskart. Dette forslaget illustrerer mulighetene for etablering av dagligvarebutikk i Nordbyveien ved Solberg.

**Planstatus**

Området er omfattet av R-237 – Reguleringsplan for del av Nordbyveien m. m, vedtatt 24.11.2009 – hvor området er regulert til industri, lager og verksted, og omkringliggende grønnstruktur er regulert til friområde. I kommuneplanen for Ås, 2011 – 2023, vedtatt 06.04.2011, er området disponert til næringsbebyggelse og grønnstruktur. Se vedlegg 1.

### Beskrivelse av tiltaket

Fra forslagsstiller BOTO AS er det antatt et behov for 1400 m<sup>2</sup> bruksareal for å kunne oppnå effektiv drift og sørge for et godt vareutvalg. Dette er forespeilet i et bygg på to etasjer, med en grunnflate på om lag 800 m<sup>2</sup>. Utover dette er det behov for 300 m<sup>2</sup> lagerareal, som i forslaget er skilt ut som eget tilbygg med varelevering i nordvest. Forslagsstiller ser for seg god tilgjengelighet for beboerne i nærområdet og vil tilrettelegge for myke trafikanter. Det er planlagt 40 parkeringsplasser for besøkende i bil. Se vedlegg 2.

### Konsekvenser av tiltaket

Forslaget innebærer en utvidelse av de arealene som i dag er disponert til næring, gjennom en grensejustering og kjøp av tilgrensende kommunal eiendom, som i kommuneplan for Ås er disponert til grønnstruktur og derfor vil innebære en reguleringsendring. I planavgrensningen som er skissert, innebærer tiltaket en reduksjon av grønnstrukturen på 2500 m<sup>2</sup>.

Legger man PROSAMs<sup>1</sup> rapport nr. 121 om turproduksjonstall for dagligvarebutikkers beregninger fra 2005 til grunn, kan man regne med et antall bilturer per virkedøgn på ca. 1500 biler i hverdagene, og ca. 2200 bilturer lørdager.

Vegvesenet planlegger å etablere rundkjøring ved krysset Nordbyveien/Grenseveien.

### Vurdering

Administrasjonen vurderer det som gunstig med dagligvarehandel i området, og kan bekrefte at forslaget er i tråd med fylkeskommunens retningslinjer for etablering av detaljvarehandel som beskrevet i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og sentrumsstruktur. Administrasjonen er likevel negativt innstilt til reduksjon av grønnstrukturen i området.

En omregulering av eiendommen til å inkludere varehandel vil bare kunne anbefales dersom inngrep i grønnstrukturen reduseres til et minimum.

Kommunen godkjente i 2009 dagligvarebutikk på eiendommen. Statens Vegvesen påklaget vedtaket og fikk medhold av fylkesmannen. Vegvesenet kan ha endret oppfatning etter at rundkjøringen blir etablert. Det er imidlertid ikke innhentet uttalelse fra Vegvesenet, da dette dreier seg om et prosjekt som går ut over eiendommens grenser.

### Konklusjon

Administrasjonen vil ikke anbefale forslaget i sin nåværende form, da det vil utgjøre for stort inngrep i grønnstrukturen i området. Planarbeid med hensikt å omregulere næringsbebyggelsen til også å kunne omfatte detaljvarehandel innenfor næringsområdet virker fornuftig og i tråd med overordnede og rikspolitiske planer.

<sup>1</sup> PROSAM er et forpliktende samarbeid mellom offentlige etater/bedrifter som driver samferdselsplanlegging i Oslo og Akershus med hensikt å styrke og koordinere arbeidet med trafikkdata for å utvikle et felles datagrunnlag og prognoseverktøy.

**HTM-sak 18/13**  
**GNR 54 BNR 423 - SAGAVEIEN 16 B - NYBYGG - ENEBOLIG**  
**KLAGE**

[Gå til saksliste](#)

[<< Forrige sak](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 54/423	Saksnr.: 12/2364
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	472/12	30.11.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	18/13	14.02.2013
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø opprettholder bygnings- og regulerings sjefens vedtak av 30.11.2013, sak 472/12.

Klagen fra Jan-Erik Bakke tas ikke til følge.

Det settes ikke krav til utsatt iverksetting av tiltaket.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Reguleringskart for Søråsteigen med kommuneplanbestemmelser
2. Søknad med situasjonskart og tegninger
3. Nabomerknad med kommentar fra ansvarlig søker
4. Tillatelse til tiltak
5. Klage fra Jan-Erik Bakke
6. Brev fra Ås kommune til Jan-Erik Bakke og svarbrev
7. Illustrasjon-avstand til eiendomsgranse

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

Alle dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Bygghuset AS, Trollåsveien 4, 1414 TROLLÅSEN  
Jan-Erik Bakke, Sagaveien 18, 1430 ÅS

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

Eiendommen Sagaveien 16 B, gnr 54 bnr 423, er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Søråsteigen (R-18). Reguleringsbestemmelsene er erstattet av kommuneplanens bestemmelser. Se vedlegg 1.

Bygningsmyndighetene mottok 14.11.2012 fra Bygghuset AS søknad om oppføring av enebolig på eiendommen den 14.11.2012. Se vedlegg 2.

**Nabomerknad:**

Jan-Erik Bakke eier av Sagaveien 18, gnr 54 bnr 110, uttaler i brev av 03.10.2012, at i følge plan- og bygningslovens § 70, avsnitt 2, skal avstanden til tomtegrense være minst halvparten av byggets høyde, og minimum 4 meter. Tegningen av det omsøkte tiltaket viser en høyde på 8,7 meter. Minimum avstand til tomtegrense skal da være 4,35 meter. På situasjonskartet er avstanden målt til 4,1 meter. Bakke skriver videre at bebyggelsen i denne delen av Sagaveien består av bygninger med 1-1½ etasjer. Den prosjekterte bygningen er i 2½ etasjer og vil stikke seg ut. Til sist viser Bakke til reguleringsplanens bestemmelser er erstattet av bestemmelsene i kommuneplan for Ås 2002-2012, og at tomten har en utnyttelse på inntil 15 % bebygd areal. Nabomerknaden er kommentert av ansvarlig søker i brev av 08.10.2012. Ansvarlig søker, skriver at avstandsbestemmelsene nå er angitt i plan- og bygningslovens av 2008 i § 29-4, og at for eiendommen gjelder 4 meter som minste avstand til nabogrense, så lenge høyden er innenfor tillatt høyde for området. Ansvarlig søker viser også til at det nå er tillatt med et bebygd areal på inntil 22 % av tomtas areal. Se vedlegg 3.

Bygnings- og reguleringssjefen gav 30.11.2012, i sak nr. 474/12, tillatelse til oppføring av eneboligen. Se vedlegg 4.

**Klage:**

Kommunen mottok klage på vedtaket fra Jan-Erik Bakke, i brev av 26.12.2012. Bakke klager på at bygningen plasseres for nær eiendomsgrense mot hans eiendom. Han skriver at avstand til tomtegrense for et bygg med høyde 8,7 meter skal være 4,35 meter, selv om byggets høyde er innenfor kommunens maksimale tillatte mål. Se vedlegg 5

**Vurdering med begrunnelse og konklusjon:**

Bygningens gesims mot sør har en høyde på 6,4 meter. Det vil si at avstanden til eiendomsgrensen kan være 4 meter. I dette tilfelle er avstanden mellom bygningen og eiendomsgrensen 4,1 meter.

Bygningsmyndighetene har tatt kontakt med Direktoratet for byggkvalitet. Der bekrefter de dette forhold. Direktoratet uttaler at det er avstanden fra eiendomsgrensen til den delen av bygningen som ligger nærmest eiendomsgrensen,

som ikke skal overstige halve høyden. Avstandskravet regnes altså i dette tilfellet ikke ut fra mønehøyden, da mønet med høyde på 8,7 meter ligger i vesentlig større avstand fra eiendomsgrensen enn 4,35 meter. Se illustrasjon i vedlegg 7.

Huset skiller seg ellers ikke spesielt ut fra andre hus i boligområdet, der det er bygninger med svært varierende høyder, selv om naboens hus er lavt. Det er heller ikke spesielle forhold som skulle tilsi en større avstand, da naboens eiendom ligger sør for Sagaveien 16 B, og dermed ikke mister verken sol eller viktig utsikt. Bygningen vil dermed ikke bety større ulempe for naboskapet enn det man må forvente i et strøk med tomtedeling og fortetting.

Rådmannen foreslår ikke å ta klagen til følge og opprettholder bygning- og reguleringssjefens vedtak i sak nr. 472/12.

Det foreslås ikke krav til utsatt iverksetting av tiltaket (Oppsettende virkning)

**HTM-sak 19/13****GNR 113 BNR 236 - ASKEHAUGÅSEN - ULOVLIG TILBYGG HYTTE**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 113/236 Saksnr.: 12/1863

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

19/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø gir i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vedrørende maksimalt bruksareal på hytte og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 den etteranmeldte søknad om tilbygg på gnr 113 bnr 236, Askehaugåsen.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
teknisk sjefIvar Gudmundsen  
byggnings- og reguleringssjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart og bilder fra eiendommen
2. Resymé av saken med vedlegg 1-14

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

Alle dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Tom Roger Pedersen, Fålesloråsen 47, 1407 VINTERBRO

Harald Barny Faråsengen, Fålesloråsen 47, 1407 VINTERBRO

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

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ås 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 06.04.2011. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse.

I følge kommunens byggesaksarkiv er det i 1958 godkjent en hytte med et bruksareal på 57 m<sup>2</sup>, og veranda med et bebygd areal på 15 m<sup>2</sup>.

Tom Roger Pedersen kjøpte eiendommen i 2002. Da framsto hytta slik den gjør i dag, med et vesentlig større bruksareal. Pedersen skriver i sin søknad at han ved hjelp av takstmann Carl Arne Brekke undersøkte i kommunen om at alt var i orden. Han skriver videre at Brekke får opplyst at eiendommen er i orden slik den framstår, bortsett fra at vann- og kloakkløsningen ikke var godkjent. Dette ble godkjent og ferdigstilt i 2006.

Tom Roger Pedersen skriver at han i 2005 ønsker å bygge et nytt inngangsparti, og kontaktet arkitekt Chin Tollefsen. Pedersen skriver videre at arkitekten også fikk utlevert de samme tegningene fra kommunen.

Pedersen selger hytta i 2012. Han skriver at ny eier da får beskjed om at det ikke foreligger godkjenning på eksisterende hytte.

Tom Roger Pedersen sendte deretter inn søknad om å få godkjent allerede utførte tilbygg på hytta, se punkt 14. Hytta har et bruksareal på ca. 111 m<sup>2</sup>

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

I kommuneplanens bestemmelser står det at maksimalt bruksareal på hytte er 75 m<sup>2</sup>. Det vil si at bruksarealet på hytta overskrides med 36 m<sup>2</sup>.

I 1990 ble det sendt inn søknad om utvidelse av hytta, fra daværende eier. Søknaden ble besvart med at det omsøkte tilbygget var for stort, og at tiltaket måtte reduseres. Bygningsavdelingen mottok ingen ny dokumentasjon. Det ser likevel ut til at utbyggingen ble utført. Eksisterende hytte er bygget omtrent tilsvarende tegningene vedlagt denne søknaden, og slik som hytta framsto da Pedersen kjøpte den. Det er også oppført garasje og murer på eiendommen som det ikke er søkt om.

Det er ikke gitt tillatelse til å oppføre hytta i sin nåværende form, men for nye eiere er det vanskelig å vite at det er et ulovlig oppført tilbygg på hytta så lenge ny eier, Pedersen, før han kjøpte hytta og senere fikk utlevert ikke stemplede tegninger tilsvarende eksisterende hytte. Man må dermed regne med at Pedersen har handlet i god tro. Det er tidligere eier som har utført det ulovlige arbeidet, selv om hun har fått tilbakemelding fra kommunen om at det omsøkte tiltaket ikke kan godkjennes. Det vil derfor bli urimelig å kreve tilbygget revet.

Det er vanskelig i etterkant å godkjenne ulovlig utført byggearbeider, men her har kommunen ikke vært nøyaktig med utlevering av dokumentasjon. Noe som har gjort at en eiendom uriktig er blitt solgt med ulovlig utførte arbeider, tilbygg.

Det vil bli en uforholdsmessig stor byrde for ny eier å ordne opp i saken. Og Rådmannen vurderer under tvil å godkjenne tiltaket slik det framstår. Dette krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 13-3 angående maksimalt tillatt bruksareal på hytte, og tiltaket vil følgelig være i strid med kommuneplanen, og etter plan- og bygningsloven er denne bindende. Tiltaket må derfor ha dispensasjon etter § 19-2 i plan og bygningsloven, og etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon hvis ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.



Det ble sendt ut nabovarsler da søknad om tilbygg ble innsendt i 1995. Det kom ikke inn naboprotester. Hytta har stått der slik den framstår i dag fra omtrent denne tiden, uten at bygningsmyndighetene har mottatt henvendelser om forholdet. Det er vanskelig å utelukke at tiltaket skaper presedens, men hvert enkelt tilfelle skal vurderes spesielt. Og det er ikke vanlig at tiltak av denne art gjennomføres uten at det er godkjent av kommunen, og uten at noen har reagert. Etter en samlet vurdering, hvor hensyn til naboer og feltet som helhet er vektlagt, mener Rådmann at det ikke vil medføre store ulemper eller presedens ved å gi dispensasjon.

**Kan vedtaket påklages?**

Ja

**HTM-sak 20/13****GNR 73 BNR 335 - HELLEKROKEN 13 - TILBYGG - KLAGE**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 73/336	Saksnr.: 11/3097
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	432/11	04.10.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	5/12	19.01.2012
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	191/12	25.05.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/12	30.08.2012
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	499/12	18.12.2012
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	500/12	19.12.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/13	14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 19.12.2012, sak 500/12.

Klagen fra advokat Svein Andersen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Tidligere politisk behandling:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø 30.08.2012, sak nr. 76/12

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Brev fra fylkesmannen i Oslo og Akershus av 09.11.2012
2. Avslag på søknad om tillatelse av 19.12.2012, sak nr 500/12
3. Klage på avslag fra advokat Svein Andersen av 09.01.2013

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

Alle sakens dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Advokat Svein Andersen, Postboks 34, 1401 SKI  
Christian F. Kierulf, Hellekroken 13, 1430 ÅS  
Grazyna Englund, Hellekroken 15, 1430 ÅS

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

Saken gjelder søknad om tilbygg til eksisterende bolig på gnr 73 bnr 335, Hellekroken 13. Tilbygget består av terrasse med levegger med dører syd på eksisterende boligbygg. Tiltaket får en avstand til naboeiendom på ca. 5 centimeter.

**Tidligere behandling av saken:**

Saken ble behandlet delegert, og avslag ble gitt den 29.05.2012, sak nr D 191/12. Tiltakshaver, Christian Fredrik Kierulf, sendte inn klage på vedtaket den 12.06.2012. Klagen ble behandlet i hovedutvalget for teknikk og miljø den 30.08.2012, sak nr 76/12. Hovedutvalget opprettholdt bygnings- og reguleringssjefens vedtak, og saken ble sendt fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Fylkesmannen skriver i brev av 09.11.2012 at kommunens vedtak av 29.05.2012 oppheves. Fylkesmannen opphever vedtaket på grunn av at anvendte hjemmel ikke kan tjene som hjemmel til å avslå en søknad.

Fylkesmannen knytter imidlertid enkelte bemerkninger til saken. Fylkesmannen finner det ikke tvilsomt at det omsøkte tiltaket er oppført i strid med plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd og at kommunen har hjemmel til å avslå tiltaket med hjemmel i denne bestemmelsen. Fylkesmannen skriver at det heller ikke er tvilsomt at det oppførte tiltaket utgjør et ulovlig forhold som kommunen kan forfølge med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-2 første ledd. Se vedlegg 1.

Bygnings- og reguleringssjefen avslo den 19.12.2012 tiltaket med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4, sak nr D 500/12. Se vedlegg 2.

**Klage:**

Kommunen mottok klage fra advokat Svein Andersen, på vegne av Christian F. Kierulf, den 10.01.2013.

Andersen skriver at vedtaket er ugyldig og bygger på feil rettsanvendelse, feil skjønnsutøvelse og feil faktum. Han skriver videre at kommunen har bedt om og akseptert at Kierulf sender inn søknad for tiltaket. Naboklage begrunnes ikke i manglende privatrettslige avklaringer. Klagen begrunnes i praktiske omstendigheter knyttet til vedlikehold. Andersen skriver at disse anførsler ikke er relevante i forhold til kommunens hjemmelsgrunnlag.

Andersen skriver at bygningene allerede står med en avstand på 1,6 meter og dermed kan ikke avstandskravet i plan- og bygningslovens § 29-4, påberopes. Han skriver at dersom nabosamtykke hadde foreligget kunne kommunen godkjent tiltaket dersom branntekniske forhold ikke tilsa en annen konklusjon. Andersen skriver videre at kommunen kan gi tillatelse til oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak, uten at dette nabovarsles og heller ikke krever dispensasjon. Han viser videre til hva som kjennetegner et mindre tiltak i følge TEK § 6-4, og at det oppførte tiltak følgelig er lovlig.

Andersen skriver at tiltaket faller inn under plan- og bygningslovens § 20-3.d), det vil si tiltak som ikke krever søknad og tillatelse. Se vedlegg 3.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Tiltaket er søknadspliktig. Et av kriteriene for å unnta tiltak fra søknadsplikt er at tiltaket må oppføres minimum 4 meter fra nabogrense og 1 meter fra eksisterende bygninger på eiendommen.

Det omsøkte tiltaket er oppført som et tilbygg til eksisterende bygning. Eksisterende avstand fra naboens bolig var ca. 1,7 meter, og er nå, etter at det ulovlige tilbygget er oppført, ca. 5 centimeter.

Fylkesmannen finner det ikke tvilsomt at det omsøkte tiltaket er oppført i strid med plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd og at kommunen har hjemmel til å avslå tiltaket med hjemmel i denne bestemmelsen.

Kommunen kommer til å forfølge det ulovlig oppførte tiltaket med hjemmel i plan- og bygningslovens kapittel 33-2, hvis innstillingen vedtas.

Rådmannen foreslår å opprettholde bygnings- og reguleringsjefen vedtak av 19.12.2012, sak nr 500/12, og tar ikke klagen fra advokat Svein Andersen til følge.

**HTM-sak 21/13****GNR 110 BNR 21 - GREVLINGVEIEN 1 - KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSNETT**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 110/21

Saksnr.: 12/2755

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

21/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø tar ikke klage på pålegg om tilknytning til kommunal vann- og avløpsledning for eiendommen Grevlingveien 1 (gnr 110/bnr 21), til følge. Vedtaket oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett (04.01.2013)
2. Innsigelse fra eier (16.01.2013)
3. Brev fra ÅK ang klagemulighet/-prosedyre (18.01.2013)
4. Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt VA-nett (22.01.2013)
5. Situasjonsskart som viser kommunalt ledningsnett ved eiendommen

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

1. Brev fra ÅK med spørsmål om VA-forhold ved eiendommen (13.11.2012)
2. Svar fra eier (29.11.2012)
3. Varsel om pålegg om tilknytning (03.12.2012)

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

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

Boligeiendommen Grevlingveien 1 er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, men ligger i rimelig nærhet til kommunalt ledningsnett, se vedlegg 5. Eiendommen har per i dag privat brønn, biologisk toalett og direkte utslipp av gråvann.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2, ga administrasjonen pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett i vedtak av 04.01.2013 med frist for utførelse innen 01.01.2014.

Utdrag fra plan- og bygningsloven:**§ 27-1. Vannforsyning**

*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.*

**§ 27-2. Avløp**

*Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes 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 avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.*

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

Eier har i brev av 22.01.2013 påklaget vedtak – begrunnet med økomiske årsaker. Eiendommen bebos av 2 personer (født i 1951 og 1955).

**Vurdering av saken:**

Eier har mottatt ett pristilbud på tilkobling til kommunalt VA-nett. Dette lyder på kr. 300 000. Strekningen er ca. 90 m. I brev av 10.05.2012 fra Kommunal- og Regionaldepartementet til Fylkesmannen i Hedmark er begrepet «Nærliggende areal» diskutert. Departementet uttaler at en avstand på 300-600 meter ikke kan anses urimelig og at en avstand på 500 meter vanligvis vil ligge innenfor nærliggende areal.

Vi mener derfor at eiendommen har tilknytningsplikt etter plan- og bygningsloven. Denne klagesaken kan sammenliknes med utvalgssak 46/11 hvor det ble pålagt pålegg om tilknytning til kommunal vannledning. Denne eiendommen lå også i et boligfelt. Klagen ble ikke tatt til følge av HTM. Klagen ble oversendt Fylkesmannen som stadfestet kommunens vedtak.

Eiendommen som denne saken gjelder har et gråvannsutslipp som ikke er innenfor Forurensningsforskriftens rensekrav. Det er derfor nødvendig å oppgradere eiendommens avløpsanlegg. Når eiendommen har tilknytningsplikt etter plan- og bygningsloven vil tilknytning til kommunalt avløp være det eneste riktige for denne eiendommen.

Dersom eier av boligen skulle få fritak fra pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett, vil dette skape presedens i liknende saker. Dette vil være uheldig overfor andre huseiere i kommunen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tilkobling til kommunalt ledningsnett vil medføre en høy investeringskostnad for eier, men verdien av eiendommen vil også øke.

Ås kommune ikke få inntekter fra tilknytningsgebyr for avløp fra denne eiendommen.

**Konklusjon med begrunnelse:**

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i Bunnefjorden, og for å opprettholde en likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør klage på pålegg om tilknytning ikke tas til følge.

Ut fra kravet om tilknytning som er gitt i plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunn til å gi fritak for tilknytningsplikten for avløp for denne eiendommen.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**HTM-sak 22/13****GNR 79 BNR 11 - SVAHEIM GAARD - KLAGE PÅ VEDTAK OM Å IKKE GI  
UTSATT FRIST**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 79/11

Saksnr.: 10/3387

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

22/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

1. Eier av eiendommen gnr 79 bnr 11 har påklaget avslag på søknad om utsatt frist for oppgradering av separat avløpsanlegg. Hovedutvalg for teknikk og miljø tar ikke klagen til følge.
2. Vedtaket oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, datert 07.12.2010
2. Brev fra eier med søknad om utsettelse, datert 17.04.2012
3. Svar fra Ås kommune, datert 24.04.2012
4. Brev fra ÅK; etterlysning av søknadspapirer, datert 11.10.2012
5. Brev fra eier med søknad om ny utsettelse, datert 28.12.2012
6. Svar fra Ås kommune, datert 03.01.2013
7. Klage på vedtak om avslag av utsatt frist for oppgradering, datert 16.01.2013

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

1. Varsel om pålegg om oppgradering av anlegget, datert 10.11.2010
2. Søknad om utslippstillatelse, datert 08.09.2011
3. Tillatelse til utslipp, datert 14.09.2011
4. Påminnelse om pålegg om oppgradering, datert 17.01.2012
5. Søknad om tillatelse til tiltak, datert 10.01.2013
6. Tillatelse til tiltak, gitt i vedtak av 14.01.2013



**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

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

HTM vedtok 17.12.2009 (utvalgssak 110/09) å videreføre arbeidet med opprydding i spredt avløp innenfor nedbørfeltene Hogstvedtbekken, Børsumbekken, Kroerbekken og Solbergbekken. En slik opprydding er i tråd med målene i hovedplan for avløp og vannmiljø for perioden 2001-2012.

Eiendommen ligger i nedbørfeltet til Kroerbekken, og fikk pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg i vedtak av 07.12.2010 med frist for utførelse innen 01.07.2012. Eiendommen skiftet eiere i juli 2011, men nye eiere var klar over pålegget på eiendommen.

I brev av 17.04.2012 ble det søkt om utsettelse til 01.07.2013, men de håpet å bli ferdig i løpet av 2012. Søknaden var begrunnet med økonomiske årsaker. Administrasjonen ga utsettelse til 01.01.2013 med vilkår om at søknad om tillatelse til tiltak skulle være innsendt innen 01.09.2012. Denne søknaden mottok vi først 10.01.2013.

I brev av 28.12.2012 ble det søkt om utsettelse igjen – til 01.07.2013. Søknaden var også denne gangen begrunnet med økonomiske årsaker. Administrasjonen avslø denne søknaden.

I brev av 16.01.2013 klager eier på vårt avslag på søknad om utsettelse. Klageårsaker fremkommer av vedlegg 7. Det søkes om utsatt frist til 01.01.2014.

**Vurdering av saken:**

Pålegg om oppgradering er ikke påklaget, bare avslag på søknad om utsatt frist. Pålegg om oppgradering ble gitt allerede 07.12.2010. I april 2012 ble det gitt 6 måneders utsettelse med bakgrunn i økonomiske årsaker. Rett før den nye fristen gikk ut, ble det søkt om ytterligere utsettelse av samme årsak som tidligere. Nåværende eier har allerede hatt 1,5 år på seg til å utføre pålegget. Sammenliknet med tilsvarende saker har eier i denne saken fått god tid i utgangspunktet og i tillegg 6 måneder ekstra uten at arbeidet er gjennomført. Vi mener det er urimelig å gi enda en utsettelse i saken.

Eiers begrunnelse for klagen kommer frem i vedlegg 7.

Dersom eier skulle få ytterligere utsettelse for gjennomføring av pålegget, vil dette skape presedens i liknende saker. Dette vil være svært uheldig i forhold til andre og liknende saker.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Selve pålegget er ikke påklaget, og vi finner det derfor ikke nødvendig å diskutere kostnadene ved gjennomføring av pålegget.

Dersom det ikke blir gitt utsatt frist, vil det bli gitt varsel om tvangsmulkt. Sak om tvangsmulkt vil bli fremlagt for HTM. Dersom HTM vedtar tvangsmulkt, vil dette erfaringsmessig bli iverksatt fra en dato om lag 3-4 måneder etter HTM sitt vedtak. Vi antar størrelsen på tvangsmulkten vil være kr. 200 per døgn jamfør tilsvarende saker.

**Konklusjon med begrunnelse:**

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i våre vassdrag, og for å opprettholde en likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør klage på avslag på søknad om utsatt frist, ikke tas til følge.

**Kan vedtaket påklages?**

Dersom HTM ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**HTM-sak 23/13****GNR 95 BNR 17 - STENERUDVEIEN 19 - KLAGE PÅ VEDTAK OM Å IKKE GI  
UTSATT FRIST**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 95/17

Saksnr.: 10/3409

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

23/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

1. Eier av eiendommen gnr 95 bnr 17 har påklaget avslag på søknad om utsatt frist for oppgradering av separat avløpsanlegg. Hovedutvalg for teknikk og miljø tar ikke klagen til følge.
2. Vedtaket oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, datert 14.07.2011
2. E-post fra eier med søknad om utsettelse, datert 12.06.2012
3. Svar fra Ås kommune, datert 15.06.2012
4. E-post fra eier med søknad om ny utsettelse, datert 09.01.2013
5. Svar fra Ås kommune, datert 11.01.2013
6. Klage på vedtak om avslag av utsatt frist for oppgradering, datert 15.01.2013

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

1. Varsel om pålegg om tilstandsundersøkelse av anlegget, datert 27.10.2010
2. Pålegg om tilstandsundersøkelse av avløpsanlegget, datert 18.04.2011
3. Tilstandsundersøkelse fra Bioforsk, datert 30.11.2011
4. Påminnelse om pålegg om oppgradering, datert 18.01.2012
5. Kopi av brev fra fylkesmannen ang salamanderdam, 10.04.2012

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

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

Det ble gitt utslippstillatelse for våtmarksanlegg på denne eiendommen i vedtak av 25.10.1999.

HTM vedtok 17.12.2009 (utvalgssak 110/09) å videreføre arbeidet med opprydding i spredt avløp innenfor nedbørfeltene Hogstvedtbekken, Børsumbekken, Kroerbekken og Solbergbekken. En slik opprydding er i tråd med målene i hovedplan for avløp og vannmiljø for perioden 2001-2012. Eiendommen ligger i nedbørfeltet til Kroerbekken.

I denne forbindelsen fikk eiendommen pålegg om legge frem en tilstandsundersøkelse av avløpsanlegget. Med bakgrunn i tilstandsrapporten fra Bioforsk ble det gitt pålegg om oppgradering av anlegget i vedtak av 14.07.2011 med frist for utførelse innen 01.07.2012.

I e-post av 12.06.2012 ble det søkt om utsettelse til 31.12.2012 fordi arbeidet med oppgradering skulle samkjøres med biotopforbedring av salamanderdam på eiendommen. Dette arbeidet måtte utføres vinterstid. Søknaden ble innvilget med de vilkår som fremkommer av vedlegg 3.

I telefonsamtale 03.01.2013 ga saksbehandler uttrykk for at vi ikke var positive til nok en utsettelse. Det ble forklart konsekvensene ved at arbeidet ikke var gjennomført innen gitte frist; dvs varsel om tvangsmulkt og tidsaspektet før tvangsmulkt eventuelt ville bli vedtatt og iverksatt.

I e-post av 09.01.2013 ble det søkt om utsettelse igjen – til 01.04.2013. Søknaden var denne gangen begrunnet med at valgt firma ikke hadde hatt kapasitet til å utføre arbeidet innen fristen 01.01.2013. Administrasjonen avslo denne søknaden med begrunnelse i likhetsprinsippet (vi sammenliknet med hvordan liknende saker/søknader har blitt behandlet) og fordi vilkårene i den forrige utsettelsen ikke ble etterkommet. I utsettelsen vi ga 15.06.2012 ble det satt krav om at fullstendig søknad om utslipp og tillatelse til tiltak skulle være Ås kommune i hende innen 01.09.2012. Vi har per 22.01.13 ikke mottatt disse dokumentene.

I brev av 15.01.2013 klager eier på vårt avslag på søknad om utsettelse. Klagen begrunnes med at det har vært utenfor eiers makt å få gjennomført pålegget innen fristen, se vedlegg 6. Det søkes fortrinnsvis om utsatt frist til 01.01.2014.

**Vurdering av saken:**

Pålegg om oppgradering er ikke påklaget, bare avslag på søknad om utsatt frist. Pålegg om oppgradering ble gitt allerede 14.07.2011. I juni 2012 ble det gitt 6 måneders utsettelse med bakgrunn i samkjøring med utbedring av salamanderdam. Etter at den nye fristen var passert, ble det søkt om ytterligere utsettelse fordi valgt foretak ikke har hatt kapasitet. Eier har allerede hatt 1,5 år på seg til å utføre de pålagte forbedringene ved anlegget, og vi mener at dette er nok tid til å få gjennomført pålegget. Sammenliknet med tilsvarende saker har eier i denne saken fått god tid i utgangspunktet og i tillegg 6 måneder ekstra uten at arbeidet er gjennomført. Vi mener det er urimelig å gi enda en utsettelse i saken.

Eier begrunner søknaden med at det er få fagfolk på området og at valgt foretak ikke har hatt kapasitet til å ta tak i saken. Valgt foretak bekrefter dette per telefon. Vi mener likevel at 1,5 år fra pålegget ble gitt burde være mer enn god nok tid til å få gjennomført pålegget. Vilkår om innsending av dokumenter er heller ikke oppfylt.

Dersom eier skulle få ytterligere utsettelse for gjennomføring av pålegget, vil dette skape presedens i liknende saker. Dette vil være svært uheldig i forhold til andre og liknende saker.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Selve pålegget er ikke påklaget, og vi finner det derfor ikke nødvendig å diskutere kostnadene ved gjennomføring av pålegget.

Dersom det ikke blir gitt utsatt frist, vil det bli gitt varsel om tvangsmulkt. Sak om tvangsmulkt vil bli fremlagt for HTM. Dersom HTM vedtar tvangsmulkt, vil dette erfaringsmessig bli iverksatt fra en dato om lag 3-4 måneder etter HTM sitt vedtak. Vi antar størrelsen på tvangsmulkten vil være kr. 200 per døgn jamfør tilsvarende saker.

**Konklusjon med begrunnelse:**

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i våre vassdrag, og for å opprettholde en likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør klage på avslag på søknad om utsatt frist, ikke tas til følge.

**Kan vedtaket påklages?**

Dersom HTM ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**Unntatt offentlighet, jf. offl. § 13/ fvl. § 13**

**HTM-sak 24/13****GNR 85 BNR 1 - TOVERUD KROER - BEGJÆRING OM OMGJØRING AV  
VEDTAK OM TVANGSMULKT**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 85/1

Saksnr.: 08/1615

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

8/11

20.01.2011

Hovedutvalg for teknikk og miljø

24/13

14.02.2013

**HTM-sak 25/13**

**GNR 75 BNR 1 - REVHAUG KROER - VEDTAK OM TVANGSMULKT**

[Gå til saksliste](#)

[<< Forrige sak](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 75/1	Saksnr.: 10/3260
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/13	14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Eier av eiendommen gnr 75 bnr 1, ilegges tvangsmulkt på kr. 400 per dag, dersom tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.04.2013**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.04.2013, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt ferdigmelding fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- 1.Pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, datert 26.11.2010
- 2.Varsel om tvangsmulkt, datert 18.12.2012
- 3.Kart som viser VA-anlegget i området

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

Varsel om pålegg om tilknytn. til kommunalt vann- og avløpsnett, datert 29.10.2010  
Påminnelse om pålegg, datert 11.01.2012  
Søknad om utsatt frist, datert 18.06.2012  
Vedtak om ny frist, datert 26.06.2012  
Rørleggermelding, datert 06.12.2012  
Godkjennelse av rørleggermelding, datert 18.12.2012

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

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

HTM vedtok i utvalgssak 110/09 å videreføre arbeidet med opprydding i spredt avløp innenfor nedbørfeltene Hogstvedtbekken, Børsumbekken, Kroerbekken og Solbergbekken.

Denne eiendommen drenerer til Kroerbekken. I og med at eiendommen ligger i rimelig nærhet til kommunalt ledningsnett, ble det gitt pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp i vedtak av 26.11.2010 med frist 01.07.2012. Fristen ble senere utsatt til 01.11.2012. Pålegget ble gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Pålegget er ikke etterkommet innen fristen, men arbeidet er igangsatt. Arbeidene er omsøkt og godkjent av Ås kommune i vedtak 18.12.2012.

Eiendommen har i dag privat brønn for den ene boligen og kommunalt vann for den andre. Avløpet går til en slamavskiller før avløpsvannet renner mot Kroerbekken. En slamavskiller fjerner normalt 5-10 % av fosforet mot dagens krav om 90 % fjerning av fosfor.

I vedtak av 26.11.2010 og påminnelsesbrev av 11.01.2012, har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune vil vurdere ileggelse av tvangsmulkt.

Ås kommune varslet i brev av 18.12.2012 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2013. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

**Vurdering av saken:**

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, er ikke etterkommet. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunalt VA-nett for denne eiendommen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn og boenhet, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp. Det er to boliger på eiendommen, så vi innstiller her på et beløp på kr. 400 per døgn.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.04.2013 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.



**Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra kravene som tilknytning som er gitt i plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for eiendommen.

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i våre vassdrag, og for å opprettholde likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør tvangsmulkt iverksettes for å fremtvinge tilknytning til kommunalt ledningsnett for denne eiendommen.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

01.04.2013.

**HTM-sak 26/13****GNR 101 BNR 6 - KONGEVEIEN 192 - VEDTAK OM TVANGSMULKT**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 101/6

Saksnr.: 11/2608

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

26/13

14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

Eier av eiendommen gnr 101 bnr 6, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen

**01.04.2013.** Gebyret løper alle dager fra og med 01.04.2013, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsloven § 41-6.

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- 1.Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, datert 22.08.2011
- 2.Varsel om tvangsmulkt, datert 17.12.2012

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

- Forhåndsvarsel om pålegg, datert .19.07.2011
- Informasjon fra fylkeskommunen ang krav om arkeologisk registrering (30.04.2012)
- Søknad om utsatt frist, datert 21.08.2012
- Vedtak om utsatt frist, datert 28.08.2012
- Søknad om utslippstillatelse, datert 23.10.2012
- Tillatelse til utslipp, datert 01.11.2012

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

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

I forbindelse med opprydding av avløpsforholdene i Ås kommune i henhold til "Tiltaksplan for i fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse for perioden 2004-2007", ble det gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg for denne eiendommen i vedtak av 22.08.2011. Fristen var satt til 01.10.2012. I e-post av 28.08.2012 ble fristen utsatt til 01.01.2013.

Eiendommens avløp drenerer til Bunnefjorden.

Det er gitt utslippstillatelse i vedtak av 01.11.2012, men det foreligger per 30.01.2013 ikke søknad om tillatelse til tiltak/rørleggermelding.

Ås kommune varslet i brev av 17.12.2012 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2013. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsforskriften § 41-6.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til staten, og innfordres av Statens Innkrevingssentral etter oversendelse av vedtak fra HTM. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

**Vurdering av saken:**

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, er ikke etterkommet innen fristen. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført oppgradering av separat avløpsanlegg på denne eiendommen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel i slike saker i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp. Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.04.2013 og frem til Ås kommune har mottatt ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet etter gjentatte fristutsettelse og påminnelser. Vi anser derfor at ileggelse av tvangsmulkt som virkemiddel er nødvendig for å få gjennomført oppgradering av avløpsanlegg på denne eiendommen som forutsatt i vedtatte tiltaksplan.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

01.04.2013.

**HTM-sak 27/13****BARNEHAGEBEHOVSPLAN - KOMMUNESTYRETS VEDTAK 21.11.2012****1. UTESKURET VED SOLBERGTUNET**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Vigdis Bangen	Arkivnr: 145 &30	Saksnr.: 11/3255
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	15/12	07.06.2012
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	20/12	27.09.2012
Formannskapet	65/12	26.09.2012
Formannskapet	70/12	24.10.2012
Kommunestyret	71/12	21.11.2012
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	5/13	14.02.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/13	14.02.2013
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

1. Skolehusveien 1-3 rehabiliteres til barnehage med ca. 24 plasser. Barnehagen står ferdig 1.8.2013 og legges under Togrenda barnehage. Midler avsatt til ombygging av uteskuret i Solberggtunet barnehage overføres til formålet.
2. Oppvekst og kulturretaten benytter Skolehusveien 1-3 til barnehage frem til ny barnehage i Ås Nord står ferdig i 2015.
3. Midler avsatt til inventar og drift av nye barnehageplasser 2013 overføres til Togrenda barnehage.

Ås, 05.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef**Tidligere politisk behandling:**Hovedutvalg for oppvekst og kultur 27.09.2012  
Formannskapet 24.10.2011  
Kommunestyret 21.11.2012**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Hovedutvalget for oppvekst og kultur  
Kommunestyret**Vedlegg som følger saken:**

Ingen

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Barnehagebehovsplan 2012-2016

**Utskrift av saken sendes til:**

Ellen Benestad, oppvekst og kultursjef  
Vigdis Bangen, fagkonsulent  
Arnt Øybekk, sjef for teknisk etat  
Styrere i kommunale barnehager

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Barnehagebehovsplan for 2012-2016 ble vedtatt i kommunestyret 21.11.2012 med følgende innstilling og rekkefølge.

1. Uteskuret ved Solbergtunet barnehage bygges om til en friluftsavdeling i tilknyttet barnehagen. Ombyggingen starter umiddelbart slik at de nye plassene kan tas i bruk fra 1.8.2013.  
Kostnadene legges inn i investeringsbudsjettet for 2013.02.

Eiendomsavdelingen har gjort en teknisk vurdering av uteskuret til Solbergtunet barnehage og kommet frem til at eksisterende bygg ikke er egnet for ombygging/oppgradering slik som ønsket. Dersom uteskuret skal ha tiltenkt funksjon må det settes opp nytt fundament, takhøyden må heves og det meste av det eksisterende bygget må rives. Kostnadene vil øke fra 1,5 millioner til vel 2 millioner og byggetiden vil øke fra 24 til 40 uker. Dette vil si at bygget ikke kan være ferdig før nyttår 2013, ca. 5 måneder etter planlagt drift i bygget.

På bakgrunn av dette er tre andre kommunale bygg i Ås blitt vurdert til formålet: Tomannsboligen i Skolehusveien 1-3 ved Nordbyskole, SFO lokalene ved Brønnerud skole og Gamlestua ved Norby skole (det gule huset)

Skolehusveien 1-3 er en kommunal tomannsbolig som står tom. Huset ble delvis rehabilitert i 2012 og fikk nytt tak. Arbeidet med rehabiliteringen stoppet da tomten ble vurdert i forbindelse med barnehagebehovsplanen 2012-2016. Tomten er vurdert for liten og er ikke lenger aktuell. Eiendomsavdelingen ønsker å rehabilitere huset ferdig. Huset kan brukes til barnehageformål for siden gjøres i stand til en kommunal bolig. Første etasje har kjøkken, bad og soverom og kan brukes til en avdeling med inntil 30 plasser avhengig av barnas alder. Andre etasje kan benyttes til kontor og spiserom for ansatte. Grunnflaten er ca. 140 m<sup>2</sup>. Det er mulig å få 11-12 parkeringsplasser ved huset.

Innvendig og utvendig rehabilitering, tilrettelegging av barnehage, personalerom, uteareal og parkeringsplasser er beregnet til å koste i underkant av 1,7 millioner. I tillegg vil det komme kostnader for utelekeapparater. Midlene som er satt av til ombygging av uteskuret ved Solbergtunet barnehage kan overføres til formålet, og sammen med ca. kr 500 000 som eiendomsavdelingen har på fond, anses det til å være nok til å få huset og uteområdene i god stand og egnet til barnehagedrift. Eiendomsavdelingen har vurdert at rehabiliteringen av bygget og uteområdene vil være ferdig til 1.8.2013.

SFO lokalene ved Brønnerud skole er vurdert til barnehageformål i barnehagebehovsplanen 2012-2016 og ble innstilt som tiltak nr. 3 i kommunestyrets vedtak. SFO-lokalene er i planen foreslått omgjort til en barnehageavdeling med inntil til 24 plasser lagt under en av de kommunale barnehagene. Det er usikkert når det er behov for nye barnehageplasser i sentrumsområdet og det er opp til administrasjonen å vurdere om og når det er behov for å opprette plassene. Det ble ikke satt av midler til istandsettelse av SFO lokalene eller opprettelse av nye plasser i budsjettet for 2013. Eiendomsavdelingen har sett på bygget og mener det er godt egnet til barnehage og at det kan istandsettes uten for høye kostnader. Kostnader til innvendig rehabilitering og tilrettelegging til barnehagedrift i 1. etasje er beregnet til ca. kr 500 000 og inngjerding av utearealet til ca. kr 500 pr. løpemeteter. I tillegg vil det komme kostnader til utelekeapparater. Det er avsatt 1,5 millioner til ombygging av uteskuret ved Solberggtunet barnehage og midlene kan brukes til å gjøre i stand SFO lokalene og uteområdene til barnehagedrift. Behovet for flere barnehageplasser er først og fremst i Ås Nord, men kommunens forpliktelse til å tilby barnehageplass gjelder innenfor kommunen som helhet. Brønnerud SFO kan etableres i hoved bygget til Brønnerud skole.

Gamlestua ved Nordby skole har i en kort periode fungert som barnehage. På grunn av størrelsen, lav takhøyde og lite uteareal er Gamlestua vurdert som lite egnet for barnehagedrift. Byggeteknisk må alle bruksrom totalrehabiliteres og uteområdet må inngjerdes og gjøres i stand. Til 24 barn over 3 år må leke og oppholdsarealet være minimum 96 kvm, Gamlestua har ikke arealer til dette. Med lav takhøyde vil inn klima bli dårlig med mindre det settes inn mekanisk ventilasjon, Det er også en utfordring å få til gode parkeringsforhold for levering og henting av barn. Kulturskolen bruker i dag lokalet til undervisning.

#### **Vurdering av saken:**

Skolehusveien 1-3 har god plass til både barn og voksne, det er også tilstrekkelig med plass ute (ca. et mål). Skolehus veien 1-3 er et rehabiliteringsprosjekt som eiendomsavdelingen er i gang med. Ved å istandsette bygget og tilrettelegge for barnehagedrift vil kommunen få en barnehage som kan brukes i flere år. Avdelingen kan legges under Togrenda barnehage og flytte inn i ny barnehage når den står ferdig ca. 2015. Selv om SFO lokalene på Brønnerud skole er enklere og rimeligere å gjøre i stand, er det i Ås Nord det er mest behov for nye barnehageplasser i øyeblikket. Mest sannsynlig vil det være plass til flere barn i Skolehusveien 1-3 enn i SFO lokalene ved Brønnerud. Oppvekst- og kultur sjefen er derfor av den oppfatning at det beste alternativet er å etablere en barnehageavdeling i Skolehus veien 1-3.

SFO lokalene ved Brønnerud skole ble vurdert i barnehagebehovsplanen 2012-2016. Lokalene er godt egnet til barnehagedrift og kan gjøres i stand uten for høye kostnader. Selv om behovet for nye barnehageplasser er størst i Ås Nord, gjelder kommunens forpliktelse til å tilby barnehageplasser innen kommunen som helhet. Det er fullt mulig å etablere de planlagte nye barnehageplassene i 2013 ved Brønnerud istedenfor ved Solberg.

Gamlestua vurderes som uaktuell da den ikke har nok leke- og oppholdsarealer samt at det er vanskelige parkeringsforhold for de som skal hente og bringe barn til barnehagen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Det er satt av 1,5 millioner kroner i investeringsbudsjettet for 2013 til ombygging av uteskuret ved Solbergtunet barnehage. Det er videre satt av kr 300 000 til inventar og kr 700.000 til drift av den nye avdelingen.

Eiendomsavdelingen har beregnet at det vil koste ca. 1.7 millioner å rehabilitere og gjøre Skolehusveien 1-3 i stand til barnehagedrift. De 1,5 millioner som er satt av til uteskuret ved Solbergtunet barnehage foreslås overført til rehabilitering av Skolehusveien 1-3, og sammen med kr 500.000 som eiendomsavdelingen har på fond, skal dette dekke kostnadene ved rehabilitering og istandsettelse. Midlene til inventar og drift anbefales overført til Togrenda barnehage.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Etter vedtak fastsatt av kommunestyret

**HTM-sak 28/13****R-272 - REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRD NÆRINGS-PARK-  
DETALJREGULERING – MINDRE ENDRING – FRAFALL AV INNSIGELSE**[Gå til sakliste](#)[<< Forrige sak](#)

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-272	Saksnr.: 12/55
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/12	16.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/12	07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	87/12	27.09.2012
Kommunestyret	58/12	10.10.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/13	14.02.2013

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013:**

I medhold av § 12-14 i plan- og bygningsloven vedtar hovedutvalget for teknikk og miljø mindre endring av reguleringsplan for Nygård Næringspark, vedtatt av Ås kommunestyre 10.10.2012, idet § 3.4 i reguleringsbestemmelsene får følgende ordlyd:

*Parkering tilpasses formålene industri, lager og forretning for plasskrevende varehandel.*

*Følgende maksimale parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:*

*Lager: 1 per 200 m2 BRA*

*Industri: 1 per 100 m2 BRA*

*Kontor i tilknytning til industri/lager: 1 per 50 m2 BRA*

*Korttidsparkering tilpasset forretning  
for plasskrevende varehandel: 1 per 70 m2 BRA*

*I tillegg kommer arealer for gårds plasser for lastning og lossing, manøvreringsarealer for store biler, sykkel/mc/moped-oppstilling, hensetning, utstilling samt retur av/arbeid på varer, herunder biler mv., som omsettes fra lokalene på området.*

*5 % av parkeringsplassene skal forbeholdes handikap-parkering.*

Ås, 06.02.2013

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan for Nygård Næringspark, vedtatt i kommunestyremøte 10.10.2012.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø



**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Reguleringsbestemmelser vedtatt i kommunestyret 10.10.2012
2. Reguleringskart
3. Innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
4. Brev av 09.01.2013 fra Ås kommune til fylkesmannen, vedlagt forslag til justert parkeringsnorm, datert 06.01.2013, fra Nygård Næringspark AS
5. Svarbrev datert 22.01.2013 fra fylkesmannen

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

- Reguleringskart
- Tidligere saksbehandling
- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- Arkitektene Astrup og Hellern AS, Postboks 6374 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
- Nygård Næringspark AS
- Bunde Prosjekt AS

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Ås kommunestyre vedtok 10.10.2012 privat forslag til reguleringsplan/detaljplan for Nygård Næringspark.

Se vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser og vedlegg 2: Plankart.

Kommunestyrets vedtak ble kunngjort blant annet i brev av 02.11.2012 til de berørte parter.

Innsigelse

Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmet i brev av 14.11.2012 innsigelse mot planen, da den ikke hadde tilstrekkelig restriktiv parkeringsnorm for forretningsdelen av planen. Det er nødvendig med en strengere norm for å sikre at handelsetableringer i området faller innenfor de varegrupper som er definert i *Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur*. Fylkesmannen ville ha dialog med kommunen om parkeringsnormene. Se vedlegg 3.

Dialogmøte ble holdt i Ås kommune 13. desember, med representanter for fylkesmannen, Nygård Næringspark AS, Bunde Prosjekt AS, Arkitektene Astrup AS og Hellern AS, samt ordføreren, lederen i hovedutvalget for teknikk og miljø, teknisk sjef og bygnings- og reguleringssjefen. Møtet konkluderte med at utbyggeren skulle utrede nærmere behovet for blant annet besøksparkering.

En slik utredning ble oversendt til kommunen i brev fra Nygård Næringspark AS v/ Petter Lundeby, datert 06.01.2013. I brevet ble det foreslått en strengere parkeringsnorm for forretninger med plasskrevende varegrupper. Bygnings- og reguleringssjefen sluttet seg til konklusjonen og sendte dette forslaget videre til Fylkesmannen i brev av 09.01.2013. Se vedlegg 4.

Fylkesmannen svarte i brev av 22.01.2013 (mottatt 31.01.2013) at innsigelsen ble opprettholdt, da parkeringsnormen fremdeles var for høy. Fylkesmannen kunne ikke akseptere høyere parkeringsnorm enn 14 bilplasser per 1000 m<sup>2</sup> forretningsareal, noe som tilsvarer hva som nylig er godtatt for Maxbo på Holmen i Asker.

Se vedlegg 5.

Fylkesmannen saksbehandler håpet imidlertid på fortsatt dialog.

Bygnings- og reguleringsjefen har siden drøftet saken med fylkesmannen og fått muntlig forsikring om at det nå utelukkende dreier seg om parkeringsnormen for besøkende for forretninger med plasskrevende varegrupper, og at innsigelsen vil falle bort dersom kommunen følger fylkesmannens anbefaling.

Dette er også drøftet med Lars Halvorsen i Bunde Prosjekt AS. Han aksepterer den strenge normen.

#### **Vurdering av saken:**

Overordnede myndigheter, blant annet fylkesmannen, aksepterte at det i kommuneplanen ble etablert et næringsareal vest for Nygårdskrysset, på betingelse av at det ikke ble tilrettelagt for spesielt publikumsrettet virksomhet. Dermed er det forutsatt at eventuelle forretninger skulle inneholde plasskrevende varegrupper. I fylkesdelsplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, datert desember 2000 står følgende i kapittel 6, pkt. 5:

#### ***Retningslinjer for etablering og utvidelse av forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende***

*Dette er virksomhet som har behov for god biltilgjengelighet, samtidig som de ofte har mer enn en kommune som befolkningsgrunnlag (salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre). De bør derfor lokaliseres slik at transportarbeidet i forhold til den aktuelle befolkningen blir minst mulig.*

Retningslinjene tar sikte på å hindre at det utvikles alternative sentre utenfor dagens sentre.

Teknisk sjef er ikke helt enig med fylkesmannen i sammenligningen med tilvarende virksomhet i kommuner nærmere Oslo og i Oslo, men finner at videre diskusjon om dette ikke vil føre fram. Når utbyggeren i tillegg aksepterer fylkesmannens forslag til parkeringsnorm, foreslår teknisk sjef en endring i planbestemmelsen i samsvar med dette. 14 biler per 1000 m<sup>2</sup> betyr 1 bil per 70 m<sup>2</sup> bruksareal, noe som er en reduksjon i forhold til kommunestyrets vedtak om 1 bil per 40 m<sup>2</sup> bruksareal og innspillet fra Nygård Næringspark AS om 1 bil per 55 m<sup>2</sup> bruksareal.

En slik endring foreslås inntatt i reguleringsbestemmelsenes § 3.4 og kan behandles av hovedutvalget for teknikk og miljø som en mindre endring av vedtatt reguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14.

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

For virksomheten kan dette bety færre kunder enn en høyere parkeringsnorm ville gi, men det antas at det likevel er akseptabelt.

**Konklusjon:**

Teknisk sjef foreslår endring av § 3.4 i reguleringsbestemmelsene for Nygård Næringspark, slik som beskrevet foran.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages av berørte parter.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Vedtaket trer i kraft så snart fylkesmannen har frafalt innsigelsen.