

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal, kulturhuset

18.04.2013 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

- [REFERATSAKER](#)
- [DELEGERTE VEDTAK](#)
for februar (og de siste dagene i januar).
- **DRØFTINGSSAKER**
 1. Oversendelse av sak fra kommunestyrets møte 03.04.2013, R-239 - Reguleringsplan for området Nebba brygge - Oppegård grense
 2. Status for behandling av regulerings saker
 3. Vedlikehold av skoler og barnehager

HTM-sak 37/13 10/3089
[BREVOLL FORLENGELSE AV LEIEFORHOLD](#)

HTM-sak 38/13 13/811
[R - 254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET, FELT 3](#)

HTM-sak 39/13 13/275
[GNR 106 BNR 2/3 - NORDBY NORDRE - ENDRET AREALBRUK FRA SKOG TIL DYRKET MARK VED OPPFYLLING AV RENE MASSER](#)

HTM-sak 40/13 09/2503
[GNR 98 BNR 7 - SUNDBYVEIEN 89 - VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

<p>Ås, 08.04.2013</p> <p>(Sign.) Ola Nordal Leder</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 03 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no 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>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
--	---

REFERATSAKER I HTM 18.04.2013

[Gå til sakliste](#)

Fra politisk sekretariat

- Melding om politisk vedtak fra formannskapet 13.03.13 – parkering i Ås sentrum

Diverse

- Tidsskrift utgitt av For jernbane, 32. årgang, nr. 1 2013, til folkevalgte som har ansvar for samferdselssaker. Videresendt til medlemmer av HTM per e-post 08.04.13.

DELEGERTE VEDTAK

[Gå til saksliste](#)

Dato: 28.01.2013 - 28.02.2013

Utvalg: DEL-BYG Delegert bygnings- og reguleringsjefen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
12/2472	19.02.2013 Camilla Korsell GNR 107 BNR 103 - FÅLESLORÅSEN 48 - NYBYGG GARASJE TILLATELSE UTEN ANSVARSRETT	DS 418/12	TEK/BYG/ITH	GB 107/103 Søknad innvilget
10/3721	28.01.2013 Aki Prosjekt Hermansen IGANGSETTINGSTILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 107 BNR 124 - SLORHØGDA 62 - BYGGESAK	DS 40/13	TEK/BYG/ACG	GB 107/124 Søknad innvilget
11/1609	28.01.2013 IEC-HUS Norge AS FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 54 BNR 362 OG 369 - NORDRE MOER B1 - ENEBOLIG - HUS 9 - HEGGVEIEN 7	DS 41/13	TEK/BYG/ACG	GB 54/362+369 Søknad innvilget
13/235	29.01.2013 Anne Elisabeth Lie / Hans Blom TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 42 BNR 87 - KAJAVEIEN 26 - BOLIG	DS 42/13	TEK/BYG/ACG	GB 42/87 Søknad innvilget
07/1886	30.01.2013 Linje Arkitekter FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 54 BNR 4 - ÅS STASJON - BRUKSENDRING	DS 43/13	TEK/BYG/BSH	GB 54/4 Søknad innvilget
13/236	30.01.2013 Anne Elisabeth Lie / Hans Blom TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 42 BNR 87 - KAJAVEIEN 26 - GARASJE	DS 44/13	TEK/BYG/ACG	GB 42/87 Søknad innvilget
13/231	30.01.2013 Arne Bjørklund GNR 55 BNR 470 - GLIMMERVEIEN 24 - GARASJE/CARPORT TILTAK UTEN ANSVARSRETT	DS 45/13	TEK/BYG/ITH	GB 55/470 Søknad innvilget
12/756	31.01.2013 Øyvind Frislie TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 107 BNR 231 - EIKELIA 30 C - TOMANNSBOLIG, TILBYGG - ANDRE GANGS BEHANDLING	DS 46/13	TEK/BYG/BSH	GB 107/231 Søknad innvilget

- 09/2805 31.01.2013 DS 47/13 TEK/BYG/TJO GB 103/48
Bygg Engineering AS I Søknad innvilget
TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 103 BNR 48 -
NYGÅRDSVEIEN 55 B - NYBYGG - LAGERBYGG
- 09/779 01.02.2013 DS 48/13 TEK/BYG/ACG GB 74/133
EBP-utvikling AS Søknad innvilget
FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 74 BNR 133 - KROERVEIEN 40 B -
NYBYGG - BOLIG
- 12/2671 05.02.2013 DS 49/13 TEK/BYG/EML GB 24/1
Karl Magnus Løken Søknad avslått
GNR 24 BNR 1 - KVESTAD GÅRD - SØKNAD OM DELING
- 13/237 07.02.2013 DS 50/13 TEK/BYG/ITH GB 107/1
Franzefoss Pukk AS Søknad innvilget
GNR 107 BNR 1 - HØYUNGSLETTA 7 -TILBYGG - VERKSTED/LAGER
TILTAK UTEN ANSVARSRETT
- 11/1605 07.02.2013 DS 51/13 TEK/BYG/ACG GB 54/362+369
IEC-HUS Norge AS Søknad innvilget
FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 54 BNR 369 - NORDRE MOER B1 -
ENEBOLIG - HUS 5 - ASKEVEIEN 3A
- 11/1604 07.02.2013 DS 52/13 TEK/BYG/ACG GB 54/369
IEC-HUS Norge AS Søknad innvilget
FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 54 BNR 369 - NORDRE MOER B1 -
ENEBOLIG - HUS 4 - ASKEVEIEN 3B
- 12/34 08.02.2013 DS 53/13 TEK/BYG/ACG GB 95/31
IEC-HUS NORGE AS Søknad innvilget
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR 95 BNR 31 - VOLLHOLEN 15
- TOMANNSBOLIG
- 11/2969 11.02.2013 DS 54/13 TEK/BYG/ACG GB 107/602
Mathisen Bygg og Anleggstjenester AS Søknad innvilget
FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 107 BNR 602 -
VEIDEMANNSVEIEN 10A - NY ENEBOLIG
- 12/2464 12.02.2013 DS 55/13 TEK/BYG/BSH GB 39/20
Terje Eknes Søknad innvilget
TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 39 BNR 20 -
SYVERUDVEIEN 120 - BRUKSENDRING - HYTTE -TIL BOLIG
- 13/301 13.02.2013 DS 56/13 TEK/BYG/ACG GB 103/74
Knut H.knudtsen AS Søknad innvilget
RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 103 BNR 74 - NYGÅRDSVEIEN
18 B - BOLIG

- 13/279 14.02.2013 DS 58/13 TEK/BYG/BSH GB 54/63
Sted Helhet Arkitektur-shark AS Søknad innvilget
 TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 63 -
 HOGSTVETVEIEN 31 - RIVING
- 11/2073 14.02.2013 DS 59/13 TEK/BYG/TJO GB 108/172
ARCASA Arkitekter AS Søknad innvilget
 GNR 108 BNR 172 - SJØSKOGENV. 7 - PÅBYGG VINTERBRO
 SENTER - TILTAK B IGANGSETTINGSTILLATELSE - LOKALER FOR
 ELKJØP
- 11/1608 15.02.2013 DS 60/13 TEK/BYG/ACG GB 54/362
IEC-HUS Norge AS Søknad innvilget
 FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 54 BNR 362 - NORDRE MOER B1 -
 ENEBOLIG - HUS 8 - HEGGVEIEN 5
- 11/2807 18.02.2013 DS 61/13 TEK/BYG/ACG GB 55/191
Jon Fredrik Strandrud Søknad innvilget
 TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 55 BNR 191 -
 LIAVEIEN 37 - NY GARASJE/TILBYGG PÅ BOLIG - ENDRET
 TILLATELSE
- 13/291 18.02.2013 DS 62/13 TEK/BYG/ITH GB 112/254
IEC-HUS Norge AS Søknad innvilget
 GNR 112 BNR 254 - BEKKVEIEN 37 - NYBYGG - TOMANNSBOLIG
 TILLATELSE TIL TILTAK
- 13/293 18.02.2013 DS 63/13 TEK/BYG/ACG GB 104/13
Andeassens Entreprenørforretning AS Søknad innvilget
 TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 104 BNR 13 -
 KVELDROVEIEN 13 - RIVING
- 13/290 19.02.2013 DS 64/13 TEK/BYG/ACG GB 112/234
Kjetil Thorsen Søknad innvilget
 TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 112 BNR 234 -
 UTVIDELSE AV EKSISTERENDE TERRASSE
- 13/362 20.02.2013 DS 65/13 TEK/BYG/BSH GB 104/28
Linje Arkitektur AS Søknad innvilget
 TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 104 BNR 28 -
 MYRÅSDALEN 7 - BRUKSENDRING
- 12/3085 21.02.2013 DS 66/13 TEK/BYG/TJO GB 61/267
Sivilingeniør Jan Siggurd Pettersen Søknad innvilget
 GNR 61 BNR 267 - HAUGERUDVEIEN 25 - STEINERSKOLEN -
 TILBYGG RAMMETILLATELSE
- 13/394 21.02.2013 DS 67/13 TEK/BYG/ITH GB 73/298
Stiftelsen Ås arbeidskirke Søknad innvilget

GNR 73 BNR 298 - DROTTVEIEN 41 - NYBYGG - UTHUS TILLATELSE
UTEN ANSVARSRETT

- | | | | | |
|---------|--|----------|-------------|------------------|
| 13/285 | 21.02.2013 | DS 69/13 | TEK/BYG/EML | GB 42/1 |
| | Universitetet for miljø og bioteknologi - UMB | | | Søknad innvilget |
| | GNR 42 BNR 1 - UMB - SØKNAD OM DELING | | | |
| 13/433 | 25.02.2013 | DS 70/13 | TEK/BYG/ITH | GB 61/273 |
| | Rune Sundbø | | | Søknad innvilget |
| | GNR 61 BNR 273 - HAUGERUDVEIEN 3 - GARASJE TILLATELSE UTEN ANSVARSRETT | | | |
| 11/3958 | 25.02.2013 | DS 71/13 | TEK/BYG/ACG | GB 102/395 |
| | IEC-HUS NORGE AS | | | Søknad innvilget |
| | TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 102 BNR 395 - HAUGENVEIEN 5 - MONTERING AV 3 STK VIRKSOMHETSSKILT - ENDRET TILLATELSE | | | |
| 11/3958 | 25.02.2013 | DS 72/13 | TEK/BYG/ACG | GB 102/395 |
| | IEC-HUS NORGE AS | | | Søknad innvilget |
| | FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 102 BNR 395 - HAUGENVEIEN 5 - MONTERING AV 3 STK VIRKSOMHETSSKILT - PÅ 3 VIRKSOMHETSSKILT | | | |
| 13/121 | 25.02.2013 | DS 73/13 | TEK/BYG/ITH | GB 42/129 |
| | Carl Gøran Åkerberg | | | Søknad innvilget |
| | GNR 42 BNR 129 - HØYSKOLEVEIEN 18 - REHABILITERING AV PIPE TILLATELSE TIL TILTAK | | | |
| 12/965 | 26.02.2013 | DS 74/13 | TEK/BYG/TJO | GB 42/76 |
| | A2 ARKITEKTER AS | | | Søknad innvilget |
| | GNR 42 BNR 76 - ÅSTORGET FELT 3 - NY-/TILBYGG - FORRETNINGSBYGG IGANGSETTINGSTILLATELSE | | | |
| 12/1981 | 27.02.2013 | DS 75/13 | TEK/BYG/BSH | GB 99/4 |
| | AF DECOM AS | | | Søknad innvilget |
| | FERDIGATTEST PBL. § 21-10 - GNR 99 BNR4 - SUNDBYVEIEN 42 - RIVING AV DELER AV BYGGET | | | |
| 13/379 | 27.02.2013 | DS 76/13 | TEK/BYG/ACG | GB 54/200 |
| | Arkitektkontoret Konrad Halvorsen AS | | | Søknad innvilget |
| | TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 54 BNR 200 - GRANVEIEN 20 A - RIVING OG TILBYGG BOLIG | | | |

HTM-sak 37/13**BREIVOLL FORLENGELSE AV LEIEFORHOLD**[Gå til saksliste](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: GB 113/2	Saksnr.: 10/3089
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Formannskapet	64/10	27.10.2010
Formannskapet	72/10	24.11.2010
Formannskapet	/10	15.12.2010
Formannskapet	29/11	04.05.2011
Kommunestyret	33/11	25.05.2011
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	10/13	14.02.2013
Formannskapet	1/13	13.02.2013
Ås eldreråd	4/13	11.02.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede	2/13	12.02.2013
Ås eldreråd	/13	15.04.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede	/13	16.04.2013
Hovedutvalg for helse og sosial	/13	18.04.2013
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/13	18.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/13	18.04.2013
Formannskapet	/	15.05.2013
Kommunestyret	/	29.05.2013

Rådmannens innstilling:

1. Ås kommune tar til etterretning at Brunstad kristelige menighet vil benytte seg av opsjonsmuligheten som ligger i leiekontrakten fra 13. mai 1998.
2. Brunstad kristelige menighet får lov til å bygge en bygning som erstatning for låven som ble revet. Bygningen underlegges ordinær byggesaksbehandling og bygges uten kostnad for kommunen.
3. Kommunen har ingen innvendinger mot at Breivolls venner får benytte Breivoll innenfor de rammer reguleringsplanen for området setter. En avtale om bruk av bygninger og anlegg forutsettes avklart i en egen avtale mellom Brunstad kristelige menighet og Breivolls venner.

Rådmann i Ås, 09.04.2013

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

K-sak 33/11, 25.05.2011

F-sak 1/13, 13.02.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Eldrerådet 15.04.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede 16.04.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.04.2013
Hovedutvalg for oppvekst og kultur 18.04.2013
Hovedutvalg for helse og sosial 18.04.2013
Formannskapet 15.05.2013
Kommunestyret 29.05.2013

Vedlegg til saken:

1. Leiekontrakt av 13.05.1998 mellom Den kristelige menighet og Ås kommune (sendt alle utvalg 10.04.2013).
2. Leiekontrakt av 30.03.1999 mellom Den kristelige menighet og Ås kommune (sendt alle utvalg 10.04.2013).
3. Breivolls venners forslag til driftsmodell for Breivoll gård (sendt alle utvalg 06.02.2013).
4. DKMs driftskonsept for Breivoll 2011 (sendt alle utvalg 06.02.2013).

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Brunstad Kristelige menighet
Breivolls venner

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Formannskapet fattet i møte 13.2.2013, F-sak 1/13 slikt vedtak:

1. *Det er kritikkverdig at rådmannen ikke har fulgt opp et viktig politisk vedtak.*
2. *Rådmannen bes umiddelbart følge opp kommestyrets vedtak i K-sak 33/11 av 25.05.2011, der rådmannen er gitt i oppdrag å avklare forhold under punkt 2 og 3 innen 31.12.2012.*
3. *Rådmannen kommer tilbake til dette i egen sak innen 1.4.2013 til hovedutvalgene og deretter formannskap og kommunestyre. En slik sak må også omfatte en vurdering av tiltak som muliggjør tilstedeværelse for Breivolls venner i avtaleperioden 2013-2018, slik at dette også kan tas opp med BKM før nåværende avtale utløper.*
4. *Avgjørelser i saken som er av politisk karakter skal fattes av politikerne.*

Kommunestyrets fattet i møte 25.5.2011 K-sak 33/11 slikt vedtak:

Ås kommunes nåværende leieavtale med Den Kristelige Menighet (DKM) utløper

1. mai 2013 med opsjon på ytterligere 5 år. Avtalen forlenges deretter med 5 år av gangen inntil den sies opp av en av partene. Etter 1. mai 2018 kan hver av partene si opp avtalen med 1 års varsel.

Et innbyggerinitiativ i regi av "Stiftelsen Breivoll gård" ved styreleder Rikke Soligard har bedt om at kommunen ikke skal inngå/signere ny avtale for noen deler av Breivoll

gård før tidligst 31.12.2012. Dette forslaget imøtekommes. Stiftelsen kan imidlertid selv avklare saken på et tidligere tidspunkt.

1. *Innen 31.12.2012 skal "Stiftelsen Breivoll gård" avklare om det finnes andre alternativer enn DKM som kan drifte gården og opprettholde de verdier som gården representerer.*
2. *Innen samme dato avklarer rådmannen med DKM hvilke lokaler ny "låve" vil kunne inneholde og hvordan lokalene eventuelt kan komme Ås kommune og allmennheten til nytte.*
3. *Rådmannen tar initiativ til å avklare mulig sambruk av arealene med DKM, Den norske turistforening, Oslofjordens friluftsråd og eventuelle andre organisasjoner som melder sin interesse.*

Bakgrunn

Ås kommune kjøpte i 1965 den søndre delen av Breivoll og i 1967 den nordre delen av samme eiendom. Kommunen fikk noe statstilskudd til kjøpet. Forutsetningen for statstilskuddet var at eiendommene skulle brukes til friluftsliv for allmenheten.

Den søndre delen er opparbeidet. Det er gitt stats- og fylkestilskudd til opparbeidelsen. Det er etablert strender, et strandområde er lagt spesielt til rette for bevegelsehemmede. Det er også satt opp toaletter og ordnet med søppelstativ og avfallskontainere.

Bygningsmassen på den nordre delen har siden kommunen overtok, vært utleid til forskjellige formål. Fram til 1983 ble området brukt til leirskole med barnas gård. Fra 1983 til 1997 var området leid ut til Nansen International Center som drev skole for barn med spesielle behov. Fra 1998 til i dag har bygningsmassen med omkringliggende arealer vært leid ut til Den kristelige menigheten som nå heter Brunstad kristelige menighet.

Etter at NIC sa opp avtalen med Ås kommune og la ned virksomheten, hadde kommunen en lang prosess med innhenting av tilbud fra organisasjoner som var interessert i å drive virksomhet på Breivoll. De konkurrerte på grunnlag av pris og innhold i virksomheten. Det var også en forutsetning at allmennheten skulle ha tilgang til området. Etter en helhetlig vurdering vedtok formannskapet i møte 13. mai 1998, f-sak 81/89 leiekontrakten med Den kristelige menigheten.

I leiekontraktens punkt 1 heter det:

Ås kommune leier ut til Den kristelige menighet deler av eiendommen Breivoll, gnr. 113, b.nr 2 i Ås kommune med tilhørende bygninger, utstyr og redskap. Det området som inngår i avtalen er anmerket på vedlagte kart, datert 15.8 1983.

Kartet viser området fra skogen øst for tunområdet og ned til sjøen vest for bygningene.

30.3 1999 ble det inngått en tilleggsavtale mellom kommunen og menigheten om leie av 50 daa dyrket jord sør for bygningsmassen. 2 daa kan omdisponeres og brukes til stall med plass til 10 hester. Det resterende areal skal nyttes til grasproduksjon, beite, ride- og kjørebane. Inntil 25 daa kan brukes midlertidig til parkering ved større arrangementer, inntil 3 ganger per år.

I leieavtalen forplikter leietaker seg til å foreta investeringer/påkostninger for 10 mill kroner. Da dette var gjort, ønsket leietaker å utvikle eiendommen videre. På denne bakgrunnen ba de om å kjøpe eiendommen. Det ble så satt i gang regulering av området, bl.a. for å avklare salgsmulighetene.

Reguleringsplanen for Breivoll ble – etter en lang og omstendelig saksbehandling - vedtatt i kommunestyret i 2010. Det ble da vedtatt at tunområdet skulle benyttes til byggeområde for offentlig formål/spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg. Resten av området er regulert til trafikkformål, friområde og friluftsområde.

Forrige leietaker henvendte seg til kommunen flere ganger og pekte på at låven var i en elendig forfatning. Kommunen svarte at leietaker måtte sette den i stand, uten at så skjedde. Forfallet av låven fortsatte også under nåværende leietaker. Til slutt var låven i en slik forfatning at det ble gitt rivetillatelse og den ble revet. Leietaker ønsket å sette opp ny låve. Leietaker henvendte seg til kommunen for å forlenge leieavtalen for på den måten kunne ha en forsvarlig avskrivningstid på investeringen. Kommunestyret behandlet ny leieavtale 25.5.2011 og fattet vedtak som vist ovenfor.

Breivolls venner

Rådmannen har i perioden etter at kommunestyrevedtaket ble fattet hatt flere møter med Breivolls venner. Breivolls venner har brukt tiden til å organisere en stiftelse og utrede driftsalternativ for eiendommen. I e-post 30. desember 2012 sendte Breivolls venner rapporten "driftsalternativ for Breivoll gård" til Ås kommune.

Av rapporten går det fram at Breivolls venner ønsker å etablere et Na-Ku-Hel-senter etter mønster fra tilsvarende senter i Asker. Dette ble etablert i 1995 og har siden bidratt til et rikt aktivitetstilbud innen natur, kultur og helse til glede og nytte for innbyggerne i kommunen. Breivolls venner tar utgangspunkt i dette senteret for drift av Breivoll gård. Det vil være en stiftelse (som skal etableres våren 2013) som skal stå ansvarlig for driften, herunder økonomi, organisering av samarbeidspartnere, rammeverk og avtaler. Det vil være en daglig leder i 100 % stilling som har ansvar for den daglige driften. Driften vil i stor grad basere seg på frivillighet, både når det gjelder aktiviteter og vedlikehold.

Breivolls venner har vært i samtale med flere aktører som ser svært positivt på å være med å utvikle Breivoll gård. De har vært i kontakt med Den norske turistforening og Oslofjorden friluftsråd. I tillegg ønsker de å knytte kontakt med flere andre organisasjoner. De skriver i prospektet at Ås kommune vil ha en sentral rolle for å kunne realisere et slikt senter. Kommunen kan stille stedet til disposisjon, legge egnede tjenester til stedet og gi økonomiske bidrag i form av lønn til daglig leder.

Breivolls venner skriver i prospektet at de har gjennomført flere samtaler med Brunstad kristelige menighet (BKM) om en samarbeidsløsning. Etter endt leieperiode bør stedet åpnes for allmennheten, dette betyr ikke at BKM ikke kan fortsette å bruke stedet. Stiftelsen ønsker et alternativ som favner alle. Breivolls venner skriver at de ønsker å overta driften av Breivoll gård når opsjonstiden går ut i 2018, men at de ønsker også å samarbeide med menigheten.

Breivolls venner har laget et budsjettforslag for 2018. De regner her med en inntektsside på 2,8 mill kroner, hvorav halvparten er offentlige tilskudd. Utgiftssiden er

på i nær 2,4 mill. Det regnet med lønnsutgifter på nær 1 mill kroner og drift (strøm, avgifter og kontor) på 0,4 mill. Det synes som det ikke er avsatt midler til vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene.

Brunstad Kristelige menighet

Menigheten har leieavtale på 15 år fra 1.5.1998. Etter utløpet av 15-årsperioden har leieren opsjon på til å forlenge leietiden ytterligere 5 år.

Menigheten skulle i følge avtalen investere for omkring 10 mill kroner i eiendommen. I perioden 1998 til 2002 ble det etter avtale med rådmannen investert for i alt 12,4 mill kroner i bygninger, utomhusanlegg og vann- og kloakktilknytning. I tillegg kommer mer enn 28 000 dugnadstimer.

Menigheten har behov for et større aktivitetshus og har flere ganger tatt opp med kommunen mulighetene for å bygge opp låven. Dette vil være en stor investering som krever en lang nedskrivningstid. De ønsket derfor å forlenge avtalen med nye 20 år. Menigheten tilbyr kommunen å bruke låven til kommunale aktiviteter som sportsaktiviteter eller undervisningsformål.

I begynnelsen av leieperioden brukte kommunen en av bygningene til avlastning for funksjonshemmede, slik det også gis anledning til etter leiekontrakten. Etter noen år ble det slutt på dette av kostnadsmessige årsaker. Menigheten har hatt kontakter med undervisningssektoren for å undersøke om kommunen trenger rom for undervisning av elever med spesielle behov. Skolesjefen har vurdert dette ved flere anledninger. Det vil være behov, men av kostnadsmessige årsaker er det ikke aktuelt å inngå avtaler om slik bruk. Området og bygningen vil imidlertid passe utmerket til dagsturer eller ekskursjoner.

Menighetens ønske er å bygge en bygning som er stor nok til å gi rom for en håndballbane. Dette er ønskelig for menighetens arbeid. Låven tilbys til kommunal bruk uten gjenytelser.

Etter at kommunen avviste en forlengt leieavtale i 2011 har menigheten arbeidet med alternative forslag til bygging av låve. Den har nå kommet med forslag til en demonterbar bygning. Den settes opp der låvebygningen er regulert. Dersom menigheten ikke skulle få forlengt leieavtalen i 2018, vil låvebygningen kunne demonteres og brukes en annen plass. Montering og demontering vil skje uten noen kostnad for kommunen. Kommunen tilbys å bruke bygningen til kommunal virksomhet.

I møter gjør menigheten det klart at det er kommunen den har avtale med og at det er med kommunen menigheten først og fremst ønsker et samarbeid om bruk av bygninger. Skulle kommunen imidlertid ønske et nærmere samarbeid mellom menigheten og Breivolls venner, er menigheten også åpen for det.

Administrasjonen har tidligere hatt egne møter med Den norske turistforening om bruk av Breivoll. Det gikk da tydelig fram at de ønsket å kunne benytte Breivoll. De var ikke interessert i et samarbeid alene med Brunstad kristelige menighet. De var derimot meget interessert i å kunne være del av et større samarbeidsprosjekt og gjennom det samarbeide også med menigheten.

Vurdering av saken:

Kommunen eier eiendommen. Deler av eiendommen er leid ut til Brunvoll Kristelige menighet i 15 år med opsjon for ytterligere 5 år. Slik avtalen er utformet, kan ikke kommunen reforhandle avtalen etter 15 år. Menigheten har avklart med kommunen at den ønsker å benytte seg av opsjonen. I realiteten er derfor leieperioden fram til 1.5.2018.

Breivolls venner skriver at de vil bruke 5-årsperioden til å etablere stiftelsen (våren 2013) og utvikle driftskonseptet. Breivolls venner ønsker å drive gården som et Na-Ku-Hel-senter etter samme konsept som i Asker. Dette er et konsept som krever en stor grad av frivillige og offentlige/kommunale bidrag. Det er i dag en liten, men entusiastisk, organisasjon som står for utviklingen av Breivoll gård. Organisasjonen er liten, og det er vanskelig å vurdere hvordan den vil utvikle seg i framtida. Det legges opp til en stor grad av offentlige bidrag.

Kommunen har 15 års erfaring med Brunstad kristelige menighet som leietaker. I denne tida er bygningsmassen og eiendommen for øvrig tilført ressurser for mer enn 12 mill kroner. Vedlikeholdet av utomhusarealene har vært godt.

Dersom kommunen gir tillatelse til bygging av en låvebygning som kan gi plass for bl. a. en håndballbane, vil bygging og drift kunne skje uten kostnad for kommunen. Det er en kjent sak at det er underskudd på hallkapasitet i kommunen. Kommunen kan derfor bruke denne hallen til trening. Den ligger imidlertid slik til at det må brukes bil for å komme dit. Det er dårlig atkomst. Kommunen har ikke vintervedlikehold på Breivollveien. Den er derfor avhengig av at menigheten holder veien åpen – noe den har bekreftet at den vil gjøre.

Slik kontrakten er utformet har menigheten rett til å forlenge leieavtalen fram til 1.5.2018. Kommunen kan ikke pålegge menigheten å samarbeide med andre partnere, men i samtaler med menigheten kommer det fram at de kan ha et slikt samarbeid bare det ikke går ut over menighetens avtalefestede bruk. Et slikt samarbeid må avtales mellom partene. Rådmannen vil kunne hjelpe til slik at partene kommer sammen for etablering av evt. avtale.

En varig endring av driftskonseptet vil ikke kunne finne sted før etter at avtalen med nåværende eier går ut. Kommunen må i god tid før opsjonsperioden går ut avklare hva den vil med Breivoll og utarbeide et anbudskonsept i samsvar med det

Andre organisasjoner har ikke vist seg å være interessert i et samarbeid med Brunstad kristelige menighet der de er alene i samarbeidet – sammen med andre er de derimot interessert. Breivolls venner har i sitt konsept tatt vare på disse samarbeidsmulighetene. Etter at pågående leieperiode er slutt, kan også disse organisasjonene gi tilbud og konkurrere om en ny leieavtale.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Begge driftsalternativene er avhengig av en stor grad av frivillighet eller dugnadsinnsats.

Brunstad kristelige menighet har i 15 år drevet stedet. Kommunen har aldri hatt noe å utsette på det utførte arbeidet. Menigheten er også en organisasjon med solid økonomi. Det har aldri vært problemer med å gjennomføre de avtalte tiltak.

Breivolls venner er en liten organisasjon, stiftelsen er ennå ikke etablert. Organisasjonen har vist meget stor entusiasme for prosjektet. Det er imidlertid vanskelig å si noe om framtida. Gruppen har ingen økonomi. Den er avhengig av innsamlede midler, medlemsavgifter og offentlige tilskudd. Dette går fram av Breivolls venners budsjettanslag for 2018. I budsjettet er det lagt opp til store offentlige bidrag, vesentlig til lønn for daglig leder. Hvorvidt Breivolls venner vil lykkes i sitt prosjekt, vil i stor grad være avhengig av kommunens engasjement. Hva kommunen vil med Breivoll må avklares tidlig i opsjonsperioden slik at det kan utarbeides gode anbudsdokumenter for drift og opplegg i neste utleieperiode.

Konklusjon med begrunnelse:

Siden Brunstad kristelige menighet har bekreftet at de vil benytte seg av opsjonen til å forlenge leieavtalen med 5 år, går leieavtalen ut 1.5.2018.

Menigheten får lov til å bygge en bygning som erstatning for låven som ble revet. Bygningen skal bygges uten kostnad for kommunen. Kommunen vil ikke betale for restverdi av bygningen ved leieperiodens utløp. Bygningen kan bygges som en demonterbar bygning. Dersom bygningen demonteres må tomte ryddes. Kommunen tar i mot tilbudet om å benytte bygningen. En eventuell bruk av bygningen må en komme tilbake til i en egen avtale. Bygningen underlegges ordinær byggesaksbehandling.

Kommunal bruk av øvrige bygninger må en komme tilbake til i egne avtaler etter at finansiering av tiltak i bygningsmassen er klargjort gjennom handlingsplan og budsjett.

Kommunen har ingen innvendinger mot at Breivolls venner får benytte Breivoll innenfor de rammer reguleringsplanen for området setter. En avtale om bruk av bygninger og anlegg forutsettes avklart i en egen avtale mellom Brunstad Kristelige menighet og Breivolls venner.

HTM-sak 38/13**R - 254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET, FELT 3**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Cornelia Solheim

Arkivnr: Q53

Saksnr.: 13/811

Utvalg**Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

38/13

18.04.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljø

/

Kommunestyret

/

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til endret reguleringsplan for sentrum nord – Åstorget (R-254), felt 3, ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse innen 24.05.2013.

Rådmann i Ås, 09.04.2013

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan for sentrum nord – Åstorget (R-254) vedtatt 17.06.2009

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling, 21.03.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang, 18.04.2013

Offentlig ettersyn

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang

Kommunestyret, endelig vedtak

Vedlegg som følger saken trykt: (vedleggene er trykket separat i farger)

1. Situasjonkart
2. Flyfoto av området
3. Gjeldende reguleringsplankart for R-254 og R-267
4. Planbeskrivelse av endringsforslaget med illustrasjoner
5. Forslag til endret reguleringskart, felt 3, datert 04.04.2013
6. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, datert 04.04.2013
7. Kopi av forhåndsuttalelser til varsel om oppstart (ettersendes)

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Hille Melbye arkitekter as, Hausmanns gate 16, 0182 Oslo

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Planstatus

Det er søkt om endring av felt 3 i R-254, reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, vedtatt 17.06.2009. (Felt 1 og 2 er i etterkant endret i R-267, reguleringsplan for del av sentrum nord, Åstorget, vedtatt 12.09.2012.)

Bakgrunn for endringsforslaget

Det har vært en utvikling av parkeringssituasjonen i Ås sentrum som krever tiltak. En generell befolkningsvekst i kommunen og betydelig boligbygging i tilknytning til sentrumsområdet, antas å ha ført til at parkeringsplassene i sentrum i stor grad fylles med langtidsparkerte biler. Fokuset på sentrumsutvikling er økt som en konsekvens av både kommunale og regionale føringer og planarbeid.

På grunn av dette ønsker kommunen å øke antall parkeringsplasser i tilknytning til sentrum, herunder for besøkende/handlende for å sikre et levende handelssentrum. Samtidig skal det tas grep for å heve sentrumskjernens attraktivitet som oppholds- og møteplass, samt å bedre forhold for gående og syklende. Slik som effektiv arealutnyttelse til boliger gjøres ved å bygge i høyden, bør også parkering løses tilsvarende.

I gjeldende plan er felt 3 regulert til næringsvirksomhet og kundeparkering. For å sikre effektiv bruk av de sentrale delene av Ås sentrum, bør det vurderes å øke utnyttelsen på dette arealet.

Endringsforslaget

I gjeldende plan åpner byggehøyden for et 3 etasjers bygg med næring i 1. etasje og parkering i 2. og 3. etasje. Forslaget innebærer å endre tillatt byggehøyde slik at det kan bygges en 4. etasje til parkering med tak over. Maksimal kotehøyde endres fra 106 meter til 111 meter. BRA endres fra 4800 m² til 8800 m². (I gjeldende plan er det ikke regulert tak over 3. etasje og denne regnes derfor ikke med i BRA. Økningen på 4000 m² er inkludert BRA for 3. etasje og 4. etasje med tak.) Den ekstra etasjen medfører at antall parkeringsplasser totalt kan økes fra ca 100 plasser til ca 150 plasser.

Ut over økning i byggehøyde (ekstra etasje + tak) med tilhørende økt BRA, opprettholdes opprinnelig plan for felt 3.

Konsekvenser av endringsforslaget

Endringen innebærer kun økt høyde på bygget med tilhørende økning i antall parkeringsplasser. Det er konsekvenser som utløses av denne endringen som er vurdert, hvorav de viktigste negative er visuelle og fysiske virkninger for naboer.

Naboer som berøres mest er fremtidige beboere i Åstorget felt 1, vestre del og beboere i eneboligene på nordsiden av Drøbaksveien. Det er utarbeidet illustrasjon av sol/skygge-forhold for eneboligene langs nordsiden av Drøbaksveien, se vedlegg. Beregningene viser at en ekstra etasje ikke gir endrede solforhold for disse boligene. Visuelt sett vil en ekstra etasje gjøre bygget mer synlig og dominerende for naboene.

I opprinnelig plan inngikk ikke tak over den øverste etasjen. Tak over plassene er imidlertid en fordel med tanke på at snø ikke skal begrense tilgangen til plasser på en tid da behovet gjerne er størst. Det antas også at et tak, forutsatt at dette tilpasses på en god måte, kan ha mindre negativ konsekvens visuelt enn en åpen flate med parkerte biler.

Trafikkmessig vil et økt antall parkeringsplasser gi noe mer trafikk til feltet. Dette vil medføre mer luft- og støyforurensning lokalt rundt parkeringshuset. Visse avbøtende tiltak kan gjennomføres.

Forutsatt at parkeringsplassene i den ekstra etasjen erstatter noe av dagens overflateparkering i sentrumskjernen, vil det være en positiv konsekvens at man reduserer trafikk i sentrumskjernen (eksempelvis Rådhusplassen, Moerveien, Skoleveien, Brekkeveien). Arealer hvor det i dag er parkering vil kunne benyttes til gunstigere formål, som grønnstruktur, sitteplasser osv.

Planprosess

Planlagt prosess for endringsforslaget er uformelt avklart med Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Byggearbeidene i felt 3 er allerede påbegynt og det er derfor hast med å få gjennomført planprosessen for endringen. Den ekstra etasjen må oppføres samtidig som resten av bygget etableres. Planlagt ferdigstilling er høsten 2013. Plan- og bygningsloven forutsetter at en endring av reguleringsplan følger samme krav til planprosess som en ny reguleringsplan, jfr § 12-14. Endringen utløser imidlertid ikke krav om planprogram og konsekvensutredning, jfr kapittel 4.

Endringsforslaget behandles i henhold til plan- og bygningsloven med varsling, 1. gangs behandling, offentlig ettersyn, 2. gangs behandling og endelig vedtak. Det avholdes møte med berørte naboer i høringsperioden. På grunn av tidsperspektivet forkortes perioden med offentlig ettersyn fra 6 uker (jfr § 12-10) til ca 5 uker. Med det begrensede omfanget endringen har, anses dette som tilstrekkelig. Det forutsettes imidlertid at de parter som berøres i størst grad involveres aktivt, så tidlig som mulig i høringsperioden. Det er planlagt eget dialogmøte med naboer på nordsiden av Drøbaksveien 25. april 2013. Formålet med møtet er å redegjøre for endringsforslaget og konsekvenser av dette, samt å diskutere mulige tilpasninger og ønsker fra de berørte.

Frist for forhåndsuttalelser er satt til 12. april 2013. Disse skal kommenteres og ettersendes Hovedutvalg for teknikk og miljø så raskt som mulig.

Vurdering av saken:

I gjeldende plan er det allerede vedtatt at det skal bygges et parkeringshus med næring i 1. etasje i felt 3 – Åstorget. En ekstra etasje vil øke byggets høyde med 5 meter til maksimal kotehøyde på 111 meter. Dette tilsvarer maksimal kotehøyde for de øvrige feltene i reguleringsplan for Åstorget og samsvarer med byggehøyde andre steder i sentrum. Utviklingen i Ås sentrum tilsier at parkeringshus vil være nødvendig for å løse parkeringssituasjonen fremover. Parkeringshusene bør begrenses i antall,

noe som tilsier at der de først bygges, bør potensialet utnyttet betydelig. Det er viktig å ta hensyn til naboer som berøres og dette må generelt være styrende for hvor slike anlegg plasseres og hvordan de utformes. Det vil imidlertid være utfordrende å finne areal i sentrum der et parkeringshus ikke får negative konsekvenser for boliger. Forslagsstiller har stilt seg positiv til dialog med berørte naboer i høringsperioden, for å finne frem til aktuelle tilpasninger og avbøtende tiltak.

Beliggenheten av felt 3 er gunstig med tanke på god plassering av større parkeringsanlegg i tilknytning til sentrum. Feltet ligger i randsonen av sentrum med umiddelbar adkomst fra hovedvei (Fv 152). Dette er i henhold til anbefalte prinsipper for parkeringsstrategi i sentrumsområder. Det legges til rette for betydelige næringsarealer i hele Åstorg-kvartalet og felt 3 ligger således i kort avstand fra et tyngdepunkt i handelsdelen av Ås sentrum. Avstanden vil også være kort til sentrale områder i Moerveien og Skoleveien, som også kan nås ved å gå gjennom Rådhusparken. Dette betinger at plassene er disponible for besøkende til hele sentrum og ikke bare kunder til butikker i Åstorg-kvartalet.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ingen

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen mener at en ekstra etasje på parkeringshuset i felt 3, Åstorget, kan være et godt grep for å løse parkeringssituasjonen i Ås sentrum, på kort og lengre sikt. Tiltaket er i tråd med prinsipper for sentrumsutvikling. Rådmannen anbefaler at forslag til endret reguleringsplan for sentrum nord – Åstorget, felt 3, legges ut til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

HTM-sak 39/13**GNR 106 BNR 2/3 - NORDBY NORDRE - ENDRET AREALBRUK FRA SKOG TIL DYRKET MARK VED OPPFYLLING AV RENE MASSER**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 106/2,3

Saksnr.: 13/275

Utvalg**Utv.nr.****Møtedato**Delegert bygnings- og reguleringsjefen
Hovedutvalg for teknikk og miljø/
39/13

18.04.2013

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.04.2013:

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø gir i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser i § 1 – krav til reguleringsplan og § 16 – hensynssoner – bevaring av kulturmiljø, og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 søknad om oppfylling/bakkeplanering på gnr 106 bnr 2/3.
2. Hovedutvalget for teknikk og miljø gir i medhold av plan- og bygningslovens §§ 22.3 og 23.1 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner.

Ås, 09.04.2013

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

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplanen (M=1:5000)
2. Situasjonkart
3. Bilder av oppfyllingsområdet
4. Situasjonkart med standplass for fotografering
5. Tverrprofiler av oppfylling
6. Situasjonkart med snittlinjer for tverrprofiler
7. Masserapport
8. Søknad om tillatelse/dispensasjon
9. Tilleggs kommentarer i mail datert 05.03.13.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Hagen Transport AS, Oppsandvegen 21, 1400 SKI
2. Ole Fredrik Nordby, Nordbyfaret 7, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og planstatus:

Det aktuelle området utgjør en del av eiendommen gnr 106 bnr 2/3, som eies av Ole Nordby, og ligger nordøst for vanntårnet på Nordby. Området er utmark som er sparsomt bevokst med noe skog.

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 08.04.2011, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Området omfattes av retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn (plan- og bygningslovens § 11-8 punkt c). Området ligger innenfor hensynssone H570_1 som gjelder bevaring av kulturmiljø. Av planbestemmelsenes kapittel 3 § 16 går det fram at det ikke er tillatt med større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse.

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

Søknad om tillatelse til oppfylling / bakkeplanering

Kommunen har mottatt en søknad fra Hagen Transport AS om tillatelse til oppfylling av et mindre område på ca. 8 da på eiendommen gnr 106 bnr 2/3. Samlet massevolum er beregnet til ca. 16 000 m³. Oppfyllingen planlegges å skje med rene jord- og steinmasser. Hagen Transport AS vil levere massene og stå for all virksomhet. Massene vil bli tilkjørt via industrifeltet i nord. Tiltaket regnes gjennomført i løpet av ett år etter at en eventuell tillatelse er gitt.

Hensikten er å endre arealbruken fra skog til dyrket mark eller beitemark. Denne utfyllingen skal fysisk sammenføres med utfyllingen som er foretatt på gnr 105 bnr 3, Nordby Østre, som eies av Jo Aalerud. Det er oppgitt at oppfyllingen må tilpasses forholdene på stedet. Oppfyllingsarealet kan derfor i praksis måtte justeres noe.

Miljøkonsekvenser / kvalitetskontroll

Tiltakshaver mener at miljøeffektene av den planlagte virksomheten forventes å være små. Området ligger ensomt til i dyrket mark og skogsterreng. Den støy-, lukt og periodevise støvdannelse som følger slik virksomhet, vil neppe kunne sjenere fastboende eller hyttefolk. Det påpekes at området er lite i utstrekning, og at det derfor kun vil skje en beskjeden avrenning fra massene ut av området. Overflatevann vil bli drenert ut av området og ført til Ås kommunes ledningsnett i det nedenforliggende næringsområde.

Tilkjørt masse vil bli kvalitetskontrollert for å forhindre at det blir mottatt masse fra masse med antatt forurensningsfare.

Søknad om fritak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

Hagen Transport AS har søkt om dispensasjon fra kravet i kommuneplanen om å utarbeide reguleringsplan for tiltak som omsøkt. Etter deres mening er en slik reguleringsplan uhensiktsmessig, idet den kun vil gjelde for meget kort tid, og fordi

det omsøkte tiltaket etter deres mening tilgodeser arealformålet til LNF-område i kommuneplanen.

Forholdet til tidligere godkjente utfyllinger i området

Tiltakshaver viser til at «søknaden i realiteten gjelder en videreføring av utfyllingen hos Jo Aalerud på naboeiendommen. Denne utfyllingen ble i sin tid godkjent i Ås kommune og er avsluttet ganske bratt mot nord. Slik utfyllingen hos Aalerud fremstår i dag, ser terrenget med tilhørende arronderinger noe uferdig ut. Den litt bratte avslutningen kan dessuten være til noe ulempe med tanke på senere landbruksdrift.

Den omsøkte utfyllingen hos Nordby vil gi området et mer helhetlig landskap, idet den nåværende avslutningskanten mellom Aalerud og Nordby sine eiendommer vil bli borte. Terrenget hos Nordby er mer småkupert, og muliggjør en terrengtilpasset utfylling, slik at området totalt sett vil få en harmonisk terrengform. Som påpekt over vil dessuten sammenkoplingen av arealene tillate en enklere landbruksdrift».

Uttalelse fra andre myndigheter

Bygningsmyndighetene har tidligere konferert med plan- og utviklingsavdelingen, som uttaler at kravet til utarbeidelse av en reguleringsplan må ses i sammenheng med varigheten av tiltaket.

Bygningsmyndighetene har konferert med Landbrukskontoret i Follo som ikke har noen merknader til tiltaket.

Ansvarsforhold

Søknad om lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett for arbeidet er innkommet fra Hagen Transport AS som ansvarlig søker og utførende, mens Moldestad Oppmåling har søkt som ansvarlig prosjekterende for tiltaket. Begge har innlevert relevant dokumentasjon for å kunne godkjennes.

Det går fram av innlevert gjennomføringsplan at det er avgitt samsvarserklæring på at det ikke er avdekket gjenstående arbeider i prosjekteringen for å kunne gi tillatelse.

Rådmannens vurdering med konklusjon og begrunnelse

Hovedutvalg for teknikk og miljø har tidligere godkjent søknader om oppfylling/bakkeplanering på naboarealene gnr 106 bnr 3 (grunneier: Nordby) og gnr 105 bnr 3 (grunneier: Aalerud), uten at det ble stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen anså den førstnevnte oppfyllingen som unødvendig og uønsket i dette området. Området ble benyttet som turterreng, med innslag av forekomster fra den gang da havnivået sto høyere. Det sistnevnte området ble vurdert å ha mindre betydning for kulturmiljøet, og dermed vanskeligere å argumentere imot. Oppfyllingsvolumet på begge fyllingene var omtrent det samme (ca. 45 000 m³), og områdene ligger inntil hverandre, og er ut fra hensynet til nærmiljøet svært like.

Den omsøkte oppfyllingen er mindre (ca. 16 000 m³) enn de to tidligere oppfyllingene, og av kortere varighet enn 1 år. Området ligger nord for og inntil den siste oppfyllingen på gnr 105 bnr 3 (Aalerud), og har liten verdi for kulturmiljøet ut i fra hva som allerede er utført i området. En oppfylling av det nye området vil danne en helhet sammen med oppfyllingen på naboarealet.

Bygningsmyndighetene tar til etterretning tidligere signaler fra plan- og utviklingsavdelingen om at kommuneplanens krav til reguleringsplan ved tiltak som deponier og bakkeplanering, ikke er absolutt, og må sees i sammenheng med tiltakets omfang og varighet. Dersom man fra første stund hadde hatt kjennskap til resultatet av det totale utfyllingsvolumet og utstrekning av det totale arealet for de 3 oppfyllingene, hadde resultatet sannsynligvis blitt at det måtte utarbeides en reguleringsplan. Imidlertid har man vært nødt til å forholde seg til etappevis søknadsprosedyre, uten at det har vært gitt opplysninger ut over dette.

Varigheten av det omsøkte oppfyllingsarbeidet vil være mindre enn 1 år. Vurdert i forhold til merarbeidet og behandlingstiden med å utarbeide en reguleringsplan, og det at reguleringsplanen bare vil ha en virketid på inntil 1 år, finner rådmannen det uhensiktsmessig å gå inn for denne løsningen. Rådmannen anser at de fleste argumentene vedrørende fritak for utarbeidelse av reguleringsplan er relevante i forhold til dispensasjonsspørsmålet. På denne bakgrunn vil rådmannen anbefale Hovedutvalg for teknikk og miljø å godkjenne søknaden.

Dersom søknaden godkjennes gjelder følgende:

Følgende vilkår skal oppfylles:

Det tillates kun benyttet rene masser. Program for oppfølging/måling av sigevannskvaliteten skal kunne fremlegges ved tilsyn.

Tillatelsens varighet og gyldighet for øvrig:

Dispensasjon er gitt ut i fra at tiltaket skal være gjennomført i løpet av 1 år fra da tillatelsen er gitt. Er ikke arbeidet satt i gang i løpet av denne tid faller tillatelsen bort.

Tillatelsen gjelder kun i forhold under plan- og bygningsloven. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

Plikt til å følge tegninger:

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i tillatelsen oppfylles. Alle godkjente dokumenter og tegninger må være tilgjengelige på anleggsplassen.

Plikt til å følge lovverket:

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift, vedtekter, plan og gitte tillatelser, samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med egne kvalitetssystemer. Eventuelle vilkår fra annen fagmyndighet må også følges.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker utarbeide og innsende søknad om ferdigattest, gjennomføringsplan, nødvendig godkjenning fra annen myndighet, samt dokumentasjon på oppfyllelse av krav i tillatelse/planbestemmelser.

Bygningsmyndighetene vil føre tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

HTM-sak 40/13**GNR 98 BNR 7 - SUNDBYVEIEN 89 - VEDTAK OM TVANGSMULKT**[Gå til saksliste](#) [<< Forrige sak](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 89/7	Saksnr.: 09/2503
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/13	14.03.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/13	18.04.2013

Saken ble utsatt i HTMs møte 14.03.2013. Den legges nå frem på ny med noe tilleggsinformasjon. Tillegget er skrevet nederst i saken for at det skal være lett å se hva som er nytt.

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.04.2013:

Eier av eiendommen gnr 98 bnr 7, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.07.2013**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.07.2013, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i forurensningsloven § 73 og forurensningsloven § 41-6.

Ås, 09.04.2013

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 33/13, 14.03.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Ingen nye; Se vedlegg i HTM-sak 33/13

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Forhåndsvarsel om pålegg, datert 23.08.2011

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Gjennom PURA-prosjektet og i hovedplan for avløp og vannmiljø for perioden 2001-2012 er det satt som mål å bedre vannkvaliteten i Årungen, Gjersjøen og Bunnefjorden. Vannkvaliteten skal bedres gjennom kloakksaneringstiltak, tiltak i jordbruket og oppgradering av avløpsanlegg i spredt bebyggelse.

Forurensningsforskriften kap. 12 regulerer kravene til rensing for separate avløpsanlegg. Eiendommen fikk i vedtak av 19.09.2011 pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg innen 01.01.2013.

Pålegget ble ikke gjennomført innen gitte frist. Ås kommune varslet i brev av 30.01.2013 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.07.2013. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i forurensningsloven § 73 og forurensningsforskriften § 41-6.

Da varsel var mottatt av grunneier, fikk vi e-post fra både grunneier og Arne Gerhardsen i Imer As. Imer As har fått i oppdrag å sjekke ut eksisterende anlegg på eiendommen og komme med forslag til utbedringer eller nytt anlegg. Søknadspapirer er ikke mottatt per 26.02.2013.

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

Vurdering av saken:

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet innen gitte frist. 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 01.07.2013 og frem til Ås kommune har mottatt ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg.

Konklusjon med begrunnelse:

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet. Vi mener at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført oppgradering av avløpsanlegg på denne eiendommen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

01.07.2013.

TILLEGG (fra sak 33/13):

Eksisterende utslippstillatelse og infiltrasjonsanlegg er fra 1982. Dersom eier mener at avløpsanlegget allerede tilfredsstillter dagens krav til rensing, må dette dokumenteres gjennom en tilstandskontroll utført av firma med hydrogeologisk kompetanse. Dette fremkommer av pålegget (vedlegg 1 i utvalgssak 33/13).

I dette tilfellet har firmaet EcoBio gjennomført en tilstandskontroll av anlegget i november 2012 (jf. vedlegg 4). I henhold til dette vedlegget (datert 03.02.2013), skulle en tilstandsrapport legges frem for eier i februar 2013, og søknad til kommunen skulle sendes inn basert på valgt løsning etter funnene i tilstandsrapporten. Vi mottok ikke dokumentasjon innen HTM sitt møte 14.03.2013. Vi har heller ikke mottatt dokumentasjon per 04.04.2013.

For eiendommer hvor tilstandsrapporten dokumenterer at anlegget fortsatt fungerer tilfredsstillende, har vi gitt ny godkjenning av anlegget og trukket pålegg om oppgradering. I de tilfellene en tilstandskontroll har avdekket feil/mangler, har vi gitt pålegg om utbedring av disse og gitt ny godkjenning av anlegget når utbedringen er gjennomført. For eiendommer hvor påviste feil/mangler har vært store, har eier i noen tilfeller valgt å bygge helt nytt anlegg.

I og med at fristen for oppgradering av avløpsanlegget på denne eiendommen gikk ut 01.01.2013 og vi ikke har mottatt dokumentasjon på anleggets tilstand per 04.04.2013, finner vi det rimelig at det ilegges tvangsmulkt for denne eiendommen for å få større fremdrift i saken.