



MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø

NB! Befaring kl. 17, sak 122/13.

Oppmøte i Nordbyveien 72 kl. 17.00 eller utenfor rådhuset i Ås kl. 16.45.

Møtetid: **12.12.2013 kl. 18:00**
Møtested: **Lille sal, kulturhuset**

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Møtedokumenter med alle vedlegg legges til gjennomsyn på servicetorget, bibliotekene og i rådhusets 2. etasje.

Møteinnkallingen publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste

	Side
Delegerte vedtak	2
Saker til behandling	
115/13 R-255 Reguleringsplan for Campus Ås - utvidelse	3
116/13 R-282 - Reguleringsplan for Solberg øst	11
117/13 R-283 – Reguleringsplan (detalj) for Nøstvedt deponi – planprogram	23
118/13 R-267 Endret reguleringsplan for del av sentrum nord - Åstorget - forespørsel om endring av reguleringsbestemmelse 3.4	73
119/13 R-268 Reguleringsplan for et område ved Bølstadfeltet	79
120/13 Parkering i Ås sentrum	95
121/13 Ny E-18 - bruk av plan- og bygningslovens § 3-7	107
122/13 Gnr 102 Bnr 318 - Nordbyveien 72 - Rammetillatelse	111
123/13 Gnr 42 Bnr 249 - Lyngveien 25 - Klage på avslag på rammesøknad for påbygg enebolig med ekstra boenhet - til tomannsbolig med ekstra boenhet.	135

Ås kommune

[124/13](#) Gnr 111 bnr 261 Nebbaveien 135 - avklaringer om rammetillatelse for brygge 181

[125/13](#) Gnr 73 Bnr 136 - Beregning av gebyr for vann og avløp 221

Ås, 02.12.2013 <i>(Sign.)</i> Ola Nordal Leder	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 03 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no v/ Rita Stensrud. Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
--	---

Delegerte vedtak

I forbindelse med overgang til nytt sak- og arkivsystem er produksjon av rapport/liste over delegerte vedtak endret. Rapportene som kan lages viser først og fremst antall vedtak, ikke om søknaden er innvilget eller ikke. Fra og med desember registreres innvilget/avslått inn i et notatfelt, slik at behandlingsresultatet kan søkes opp og rapport kan lages ut fra det. Det vil på bakgrunn av dette ikke lages noen liste over delegerte vedtak fra oktober og november 2013.

Ås kommune

HTM-115/13

R-255 Reguleringsplan for Campus Ås - utvidelse

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Liv Marit Søyseth	Saksnr.:	13/04444-7
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	115/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Utvidelse av R-255 Reguleringsplan for Campus Ås, som vist på kart datert 22.11.2013, med reguleringsbestemmelser datert 22.11.2013, legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14. Forbedrede løsninger for gående og syklende på veistrekingen må vurderes i det videre planarbeidet.

Rådmannen i Ås, 29.11.2013

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

- R - 255 Reguleringsplan for Campus Ås, vedtatt av kommunestyret 20.06.2012, revidert 12.09.2012
- R-105 Reguleringsplan for NLH – Sentralområdet, vedtatt 29.04.1992
- R-32 Reguleringsplan for Damstykket, NLH, vedtatt 28.01.1980

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling 24.09.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang 12.12.2013
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk)

1. Reguleringskart, datert 22.11.2013 (separat trykk, A3)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 22.11.2013
3. Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 19.11.2013
4. ROS-analyse av trafikksikkerhet på Fv. 152, datert 13.11.2013
5. Sjekkliste for planlegging, datert 19.11.2013
6. Forhåndsuttalelser

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter.

Ås kommune

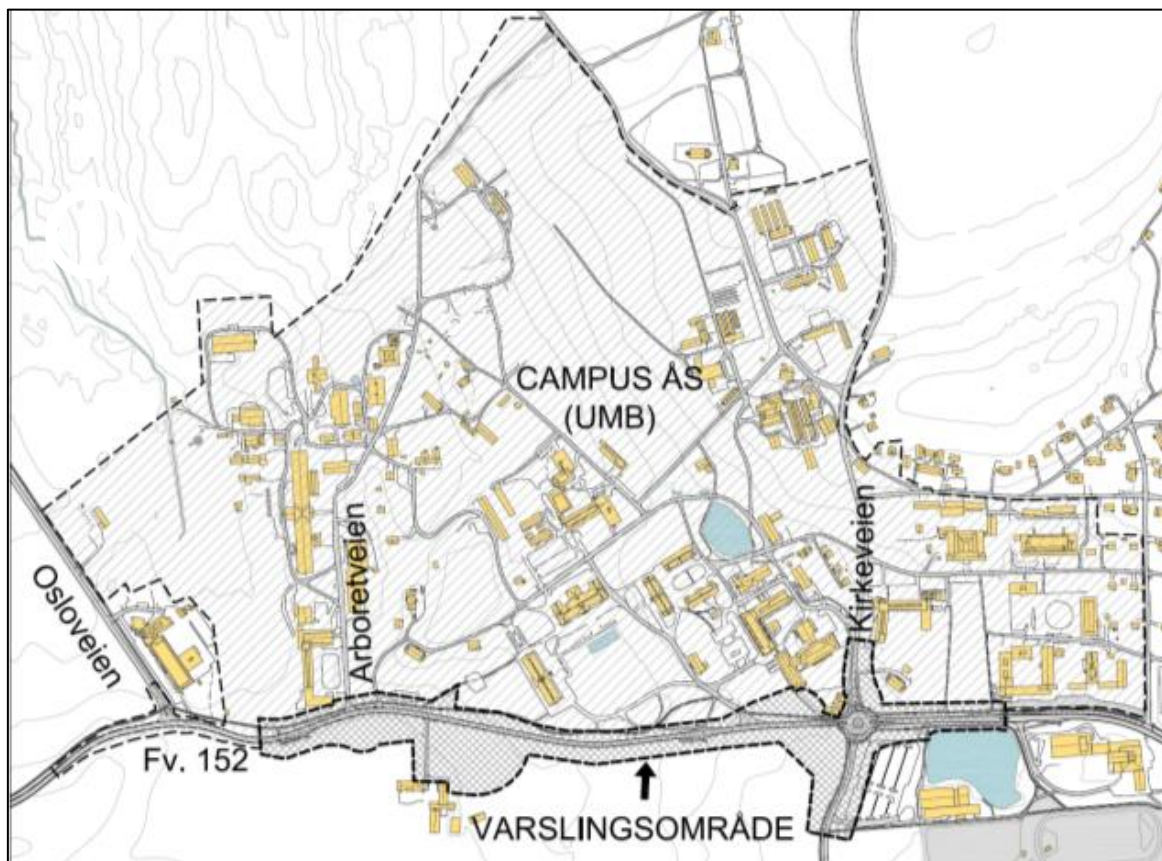
Utskrift av saken sendes til:

- Statsbygg v/Einar Skåre
- Multiconsult v/Dag Johnsen
- Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken

Planutvidelsen gjelder tiltak langs Fylkesvei 152, Drøbakveien, og er en følge av rekkefølgebestemmelsene som ble vedtatt i kommunestyret 12.09.2012. Nye bussholdeplasser og endring av Meierikrysset medfører et arealinngrep som ligger utenfor den opprinnelige reguleringsplanens område, og det må derfor utarbeides en reguleringsplan for Fv. 152. Dette gjøres ved en utvidelse av reguleringsplanen for Campus Ås. Planområdet utvides dermed til å omfatte Fv. 152 Drøbakveien, fra Arboretveien til Meierikrysset/Skogsdammen, samt ca. 140 meter av Herumveien. Andre deler av reguleringsplanen for Campus Ås vil ikke endres.



Planområdet langs Fylkesvei 152 Drøbakveien.

Ås kommune

Det er gjennomført følgende vurderinger av konsekvenser ved endringsforslaget

- risiko- og sårbarhetsanalyse

Planforslaget innebærer endring av Meierikrysset, ny rundkjøring i krysset Drøbaksveien og Arboretveien, to nye bussholdeplasser i forbindelse med hovedatkomsten til Campus Ås, og bredere gang- og sykkelvei i forbindelse med Meierikrysset. Alternative løsninger og plasseringer har blitt skissert og vurdert i en prosess der vegvesenet, kommunen, fylkesmannen, busselskap, UMB, Riksantikvaren og fylkeskommunen har vært involvert.

Noen av alternativene som er vurdert av forslagstiller for å bedre trafikksikkerheten.

- Fartsreduksjon
- Signalregulering
- Undergang Meierikrysset

Nedenfor gis det en kortfattet gjennomgang av tiltakene som er foreslått. For en mer utfyllende drøfting av alternativene med tilhørende skisser vises det til forslagstillers planforslag, se avsnitt «4.8 Andre løsninger som er vurdert».

Meierikrysset

Meierikrysset foreslås og flyttes ca. 10 m mot sørøst mot parkeringsplassen. Dette øker avstanden til Meierimuseet, og gir bedre sikt forbi hjørnet av museet. Konsekvensen av forskyvingen er at parkeringsplassen mister 11 plasser. På den andre siden vil man ved å flytte rundkjøringen mot sørøst i liten grad berøre dyrka mark. Andre trafikksikkerhetstiltak er å utvide rundkjøringen for en større avbøyning. Dette gir en bedre fartsdemping. Det endrete Meierikrysset vil få en ytre diameter på 35 m og en sentraløy på 21 m i diameter. Sirkulasjonsarealet blir 7 m og er tilpasset vogntog.

Gangfelt Meierikrysset

Gangfeltene over alle veier opprettholdes, men vil bli utvidet og sakset slik at trafikksikkerheten øker for gående og syklende.

Nytt kryss Drøbaksveien og Arboretveien

Rundkjøringen fra reguleringsplanen fra 2012 beholdes. Det blir fortau langs Arboretveien. Gang- og sykkelveien på nordsiden av Fv. 152 vil bli justert på grunn av en lengre plattform for vestgående trafikk.

Bussholdeplasser

I dag betjenes Campus Ås av tre bussholdeplasser; Vollebekk i vest, UMB-parken og Aud Max i øst. De tre bussholdeplasser blir foreslått erstattet av to holdeplasser i henhold til avklaring fra Ruter. Reduksjonen i bussholdeplasser vil effektivisere trafikkavviklingen, og samtidig ikke ta areal fra parken som er fredet. Gangavstanden til bussholdeplassene vil for de fleste ikke overstige 300-400 m. Denne avstanden vurderes som adekvat. Bussholdeplassene vil være dimensjonert for to leddbusser samtidig for å ta høyde for et økende antall passasjerer. Plattform for buss skiller fra gang- og sykkelveien, bortsett fra i Meierikrysset der passasjerer og gående og

Ås kommune

syklende deler areal. Her økes bredden fra 2,5 m til 6 m. Bussholdeplassene legges etter kryssene i begge retninger, og er plassert i nærhet til de to hovedatkomstene til Campus Ås.

Fylkesvei 152 Drøbaksveien

Utformingen av fylkesveien tar utgangspunkt i vegnormalens dimensjoneringsklasse «S1 Stamveger og andre hovedveier, fartsgrense 60 km/t». Veien utvides fra ca. 7 til 8,5 m bred, med kjørefelt med bredde på 3,25 m og veiskulder på 1 m.

Gang- og sykkelvei

Planforslaget legger opp til en videreføring av dagens system med en bredere gang- og sykkelvei i området rett ved Meierikrysset. Her vil gang- og sykkelveien oppgraderes til 6 m bredde. Forslagstiller viser til eksisterende gang- og sykkelvei, og begrunner valget av å videreføre dagens system med at endringer i systemet er uheldig, og må eventuelt gjøres på en lengre strekning. Gang- og sykkelveien gjennom UMB-parken beholdes som den er.

Varsel om oppstart av planarbeid – innkomne forhåndsuttalelser:

Følgende har kommet med forhåndsuttalelser;

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 16.10.2013.
2. Statens vegvesen, brev datert 17.10.2013.
3. Akershus fylkeskommune, brev datert 25.10.2013.

Oppsummering av forhåndsuttalelsene:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen påpeker at Kjerringjordet er en del av et nasjonalt viktig jordbruksområde, og at omdisponering av dyrka jord i planområdet derfor vil være konfliktfylt. Etter deres syn omfatter planavgrensningen mye dyrka jord, og forventer at det i videre planarbeid legges vekt på minst mulig inngrep i dyrka mark. Ellers påpeker de at varslingen er lite konkret, og viser til flere møter med Statsbygg med flere, der ulike forhold har blitt diskutert. På bakgrunn av disse møtene gir fylkesmannen noen konkrete innspill.

Fylkesmannen mener en eventuell omlegging av Meierikrysset bør skje mot øst. Når det gjelder en eventuell undergang ved Meierikrysset, ser Fylkesmannen at det kan medføre et større arealbeslag, og uttaler derfor at en undergang er lite ønskelig ut fra hensynet til jordvern og kulturlandskap. Dersom trafiksikkerhetsgrunner tilsier at undergangen må bygges, må det vurderes og dokumenteres at undergangen vil bli benyttet og at den gir bedre trafiksikkerhet. Andre alternativer må være vurdert. Videre må tiltak for å minimere inngrep i kulturlandskapet inngå. Fylkesmannen viser til kompetanse hos Ås kommune ved Landbrukskontoret i Follo.

Videre påpeker fylkesmannen at omlegging av avkjøringer til anlegget på Kjerringjordet også er en kilde til konflikt da dette også vil innebære inngrep i dyrka mark. Tiltak må derfor sees i forhold til trafikkbelastningen på

Ås kommune

utkjørselen, og det forutsettes at bruken av byggene er tilpasset området de ligger i og ikke generer trafikk av betydning.

Fylkesmannen påpeker at den hule eika på sørsiden av Herumveien er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldlovens § 53. Kommunen som planmyndighet har ansvar for å håndtere utvalgte naturtyper i plansaker i tråd med naturmangfoldlovens § 54. Området rundt eika må tas hensyn til i videre planarbeid med særlig oppmerksomhet i anleggsfasen. Eventuell effekt av undergang på eikas rotsone må vurderes. Fylkesmannen mener at eika bør inngå i planområdet med en hensynssone og bestemmelser for å sikre tilstrekkelig hensyn.

Til slutt viser fylkesmannen til overordnede føringer for kommunal planlegging som er liste opp i fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013 samt «Nasjonale forventinger til kommunal og regional planlegging» av 24.06.2011.

2. Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til pågående prosess og dialog mellom Statsbygg med flere, med mål om å finne en langsiktig løsning som ivaretar rekkefølgekravene i tidligere planvedtak. Statens vegvesen har ingen merknader vedrørende varslet planutvidelse, men forbeholder seg retten til å komme med ytterligere merknader når planen foreligger til offentlig ettersyn.

3. Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker at det under arkeologiske undersøkelser på universitetsområdet i løpet av de siste årene har blitt gjort store funn. Planutvidelsen går delvis inn i de undersøkte områdene, og disse anses derfor som avklart når det gjelder forholdet til kulturminner. Dermed gjenstår arealer som grenser mot sør på Kjerringjordet, ved rundkjøringen og videre vestover langs fv. 152. Fylkeskommunen mener potensialet for kulturminner er tilsvarende stort her, og krever derfor at det blir utført arkeologiske registreringer av restarealene i henhold til kulturminneloven § 9. Videre påpeker fylkesrådmannen at kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatiske fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

Fylkeskommunen er delegert myndighet for kulturminnevern. I denne typen plansaker skal Riksantikvarens innspill innarbeides i fylkeskommunens uttalelse, slik at kulturminnemyndighetene kommer med én uttalelse. Fylkeskommunen påpeker at Campus Ås har høy verneverdi, og selv om verdifulle bygninger ikke omfattes av varslingsområdet så vil de kunne bli påvirket av eventuelle tiltak der. Fylkesmannen påpeker at dersom ikke kulturminneinteressene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planen som legges fram til offentlig ettersyn, vil det bli aktuelt å vurdere fremme innsigelse til planen.

Ås kommune

Rådmannens kommentarer

Det vises til forslagstillers kommentarer. Rådmannen har i tillegg noen kommentarer til innkomne uttalelser.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Kommunen har som planmyndighet det overordnede ansvaret for at nasjonale føringer blir tatt hensyn til, herunder miljøvennlig trafikkavvikling. Kommunen ønsker å legge til rette for at innbyggerne kan gå og sykle til skole, jobb og studiested.

2. Akershus fylkeskommune

Kommunen viser til at arkeologiske registreringer er foretatt i uke 46-48 og avventer resultatet.

Vurdering

Rådmannen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet. Ved at Meierikrysset utvides og flyttes mot sør-øst, bussholdeplassene effektiviseres, ny rundkjøring etableres i krysset Drøbaksveien og Arboretveien gjør at trafikksikkerheten forbedres. Planforslaget synes også å møte kravene fra overordnede myndigheter når det gjelder nasjonale hensyn som landskap, jordvern og kulturminner.

Overordnet har planendringen som mål å bedre trafikksikkerheten og sørge for en effektiv og trafiksikker atkomst for gående og syklende. Planforslaget legger opp til en utvidelse av gang- og sykkelveien ved Meierikrysset, ellers beholdes gang- og sykkelveien som den er. Rådmannen mener at trafikktegnringer i Meierikrysset viser at kapasiteten på dagens gang- og sykkelvei allerede er presset med et høyt antall gående og syklende.

«Det ble i 2009 utført telling av fotgjengere og syklister i Meierikrysset. Tellingen viste at kryssingen over vestre arm av Meierikrysset har størst trafikk. Dette fotgjengerfeltet hadde 263 fotgjengerkryssinger og 122 kryssinger med syklister i høyeste time. Den østre armen hadde 30 kryssende fotgjengere og 14 syklister i høyeste time. Planlagt utvidelse av studentbyen Pentagon, på sørsiden av fv. 152, i tillegg til vekst i antall studenter og ansatte, vil medføre at enda flere fotgjengere og syklister vil krysse fv. 152 på stedet.»

I sykkelplanen for Ås tettsted ligger Drøbaksveien inne som hovedveinett for sykkel. Sykkelveinettet bør sees i et langsiktig perspektiv med tanke på et økt antall studenter og ansatte på UMB/NMBU, en ny hovedatkomst ved Arboretveien og befolkningsveksten i Ås generelt.

Fv. 152 Drøbaksveien er også skolevei for deler av skolekretsen på Brønnerud skole (1.-7. trinn). Skolen beskriver selv trafikkforholdene som utfordrende, og det forutsettes at barn og unge sikres på en forsvarlig måte under anleggsperioden.

Dagens gang- og sykkelveien er smal, og deler av veien gjennom UMB-parken er svingete med flere uoversiktlige kryssninger. Dette øker risikoen for uønskede hendelser. Med tanke på at Drøbaksveien er skolevei, og framtidig vekst både på UMB/NMBU og Ås sentrum generelt, så bør alternative/utbedrede løsninger for

Ås kommune

gående og syklende vurderes i dette planarbeidet. Å legge til rette for at innbyggerne kan gå og sykle til skole, jobb og studiested er et viktig miljø-, folkehelse- og samfunnsøkonomisk tiltak i tråd med nasjonale retningslinjer.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at utvidet reguleringsplan for Campus Ås blir lagt ut til offentlig ettersyn og at alternative løsninger for gående og syklende vurderes.

Kan vedtaket påklages?

Hovedutvalgets vedtak kan ikke påklages. Endelig kommunestyrevedtak kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Kommunestyret vedtaket er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.

Ås kommune

HTM-116/13

R-282 - Reguleringsplan for Solberg øst

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.:	13/00113-6
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	116/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Solberg øst, som vist på kart datert 28.11.2013.

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

Rådmannen i Ås, 02.12.2013
Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk)

1. Utsnitt av kommuneplankart for Ås og Ski kommune 1:5000, datert 29.11.2013
2. Tilgrensende reguleringsplaner 1:2500, datert 29.11.2013
3. Forslag til reguleringskart 1:4000, datert 28.11.2013 (separat trykk, A3)
4. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 12.11.2013
5. Forslagstillers planbeskrivelse med oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer
6. Støyutredning, datert 29.08.2013,
7. Lengde og tverrsnitt gjennom området 1:4000
8. Illustrasjonsplan for feltene B1 og B2, 1:2000
9. Trafikknotat, datert 19.06.2013

Ås kommune

10. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 11.05.2013
11. Forslag til reguleringskart, reguleringsplan for Skogsnarveien i Ski kommune, datert 06.03.2012
12. Forslag til reguleringskart, reguleringsplan for området øst for Solbergkrysset, datert 13.05.2013

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Høringsuttalelser

Sakens øvrige dokumenter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Bakgrunn for planforslaget

Tiltakshaver er grunneier Thorvald Sverdrup, og familien Sverdrup i Solberg sameie, som ønsker å utvikle området til boligformål i tråd med kommuneplanen.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll, i samarbeid med grunneiere og Plan- og utviklingsavdelingen i Ås kommune gjennom hyppige oppfølgingsmøter.

Dagens planstatus

Planområdet er i dag uregulert, men er avsatt til boligformål og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplan for Ås, vedtatt 06.04.2011. Det er i kommuneplanen krav om felles planlegging av feltene O1, O2, B4, B5 og BN1. Planforslaget omfatter feltene B4, B5 og O2. Feltene O1 og BN1 er under regulering til næringsområde, og er omfattet av reguleringsplan R-274 for et område øst for Solbergkrysset.

Tilgrensende planer

Ås kommune

R-037 Reguleringsplan for Tamburbakken, vedtatt 26.06.1982.

R-128 Reguleringsplan for Søndre Tverrvei, vedtatt 17.01.2002.

R-219 Reguleringsplan for del av Granheim i Nordby, vedtatt 21.04.2004.

R-237 Reguleringsplan for del av Nordbyveien, vedtatt 25.11.2009.

R-274 Reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, offentlig ettersyn 01.08.2013.

Ski kommune

R-259 Reguleringsplan for Nordre Finstad, felt A1 og B4. Skal detaljreguleres.

Reguleringsplan for Skogsnarveien, 3. gangsbehandlet.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet utgjør om lag 114 dekar, og består i hovedsak av dyrket mark. Området ligger sentralt ved Solberg vest for Ski tettsted, og strekker seg fra kommunegrensen mot Ski i øst, til Skitunet sameie i vest. Planområdet avgrenses av eneboligområdet Tamburbakken i nord og Søndre Tverrvei i sydvest.

Ås kommune

Området ligger om lag 2 km fra Ski stasjon, og det er om lag 300 meter til nærmeste bussholdeplass i Nordbyveien. Solberg skole ligger om lag 800 meter fra planområdets sentrum.

Natur og landskap

Området benyttes i dag til jordbruk og skogsdrift. Inntil nylig har jordet vært benyttet som beitemark, er delvis tørkeutsatt, og dårlig egnet for kornproduksjon i følge tiltakshaver. Dagens arealbruk er redegjort for i forslagsstillers planbeskrivelse kapittel 4.4. I følge norsk institutt for skog og landskap, er den dyrka jorda i hovedsak av god kvalitet.

Innenfor planområdet faller terrenget opp mot 7 meter mot sydvest. Rambøll har utarbeidet en registrering av naturressursene i området, som er redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 4.8.

Bebyggelse

Det eksisterer ingen bebyggelse innenfor planavgrensningen. Vest for planavgrensningen ligger Skitunet sameie, som består av 9 boligblokker á 4 etasjer. I nord ligger eneboligområdet Tamburbakken, på kotehøyde 156 moh.

Veinett og fremkommelighet

Veien Granheimtunet fører til området i dag, og er opparbeidet som atkomstvei til det tilgrensende boligområdet Skitunet sameie, samt Granheimtunet omsorgsboliger. Veien berøres av reguleringsplan for del av Nordbyveien, og er foreslått opparbeidet til 8 meters bredde med fortau på den østre siden. Det er regulert ny rundkjøring ved krysset Nordbyveien/Granheimtunet.

Syd i planområdet langs med Søndre Tverrvei eksisterer en uformell sti som benyttes sporadisk for å komme til Holstadskogen over gangbroen sydøst for planområdet i Ski kommune. Tilsvarende stier eksisterer også i skogholtet innenfor planområdet.

Kollektivtrafikk

Nærmeste holdeplass per i dag er Bamsebu i Nordbyveien, ca 300 meter fra planområdets sentrum. Her går det buss mot Ski og Vinterbro. Det planlegges flere holdeplasser langs Nordbyveien i arbeidet med opparbeidelse av gaten til miljøgate.

Barn og unge

Planområdet slik det er utformet i dag er ikke tilrettelagt for barn og unge.

Solberg skole ligger vest for planområdet, på motsatt side av Solbergkrysset. Skolen har 155 elever, og 70 barn benytter skolens SFO-tilbud. Dagens kapasitet er 175 elever, og det er avsatt planleggingsmidler for en utvidelse av skolen som tar sikte på en kapasitet på 400 elever. Muligheten holdes åpen for å doble denne kapasiteten i fremtiden, til 800 elever ved skolen.

Ås kommune

Nordby skole og Nordbytun ungdomsskole ligger om lag 3 km vest for planområdet, og har en maksimumskapasitet per i dag på 382 elever. Det jobbes med å anskaffe tomt til en fremtidig utvidelse av skolen.

Solbergtunet barnehage ligger ved Solberg skole, og har en kapasitet på 100 elever. Kapasiteten skal utvides til 170 plasser og skal etter planen ferdigstilles 1. desember 2014.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget er en områdereguleringsplan som skal følges opp med detaljreguleringsplaner for de enkelte byggeområdene planen beskriver, med unntak av feltene som i forslaget er betegnet som B1 og B2, der planforslaget er utarbeidet grundig nok til å danne grunnlag for byggesaksbehandling.

Vedlagt planforslaget er et skissemessig illustrasjonsprosjekt som beskriver potensiell utbygging av feltene B1 og B2, som vil være første byggetrinn. Illustrasjonsprosjektet (vedlegg 8) er kun veiledende.

Områdereguleringen redegjør for veinett, grøntstruktur og byggeområder samt forhold til kulturminner, friluftsliv og teknisk infrastruktur. Kort fortalt består planforslaget av i overkant 900 boliger, fordelt i 8 felter av ulikt omfang, med tilhørende infrastruktur. De ulike temaene planen berører er redegjort for enkeltvis under. Forslagsstillers planbeskrivelse redegjør for planforslaget, og er vedlagt i sin helhet som vedlegg 5.

Overordnede planer og retningslinjer

Forslagstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til overordnede planer og retningslinjer i kapittel 2.

Barn og unges interesser

Forslagstillers planbeskrivelse redegjør for planforslagets forhold til barn og unges interesser i kapittel 4.11

Veinett og fremkommelighet

Fremkommelighet for kjøretøy

Det foreslåtte veinettet består av en atkomstvei fra Granheimtunet, som et lite stykke inn i området deles i to hovedveier som sikrer tilgang til boligfeltene. Veiene er ikke gjennomgående, og avsluttes av vendehamre.

Rambøll har under forarbeidet til planforslaget utarbeidet en trafikkanalyse som redegjør for atkomstmuligheter til planområdet. Rapporten er vedlagt som vedlegg 9. Denne analysen har lagt til grunn et maksimalt utnyttelsesalternativ på 1300 boliger, og konkluderer med at ny rundkjøring i krysset Granheimtunet/Nordbyveien har kapasitet til å håndtere trafikkmengden selv ved høyest mulig utnyttelse.

Det er også redegjort for et alternativ der 15 % av trafikken kanaliseres til et planlagt T-kryss mot Søndre Tverrvei i Ski kommune.

Ås kommune

I planforslaget er atkomst til området lagt til krysset Granheimtunet/Nordbyveien. Trafikkmengden ved et utnyttelsesalternativ på om lag 900 boliger er å regne som 70 % av maksimumsalternativet som er utredet, og er derfor godt innenfor kapasiteten til rundkjøringen.

Fremkommelighet for myke trafikanter

Forslaget tilstreber god fremkommelighet for myke trafikanter. Det opparbeides gang- og sykkelvei langs det foreslåtte veinettet, som også skal videreføres langs Granheimtunet til ny rundkjøring ved krysset Granheimtunet/Nordbyveien. Videre åpner planen for passasje gjennom de etablerte grøntstrukturene ved Tamburbakken i nord. Dette beskrives nærmere under temaet grøntstruktur.

Tilknytning for myke trafikanter til det øvrige veinettet i Ski kommune mot øst skal sikres på detaljreguleringsnivå, og er satt som krav i reguleringsbestemmelsene for feltene B6 og BK2. De foreslåtte gangveiene og grøntstrukturen er ment å sikre tilgjengelighet i alle himmelretninger, samt sikre allmenn tilgang til friluftsområder i Holstadsbogen og Nøstvedtmarka både for den planlagte utbyggingen og for den eksisterende befolkningen omkring Solberg.

Gang- og sykkelvei langs Søndre Tverrvei er foreslått i forbindelse med HTMs vedtak i sak nr. 55/13, da tilgrensende plan for et område øst for Solbergkrysset ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 13.06.2013. Statens Vegvesen beskriver i sin høringsuttalelse at en slik løsning ikke er forsvarlig, siden faren for ulovlige kryssinger over Søndre Tverrvei vurderes som svært sannsynlig. Det er derfor bestrebet i planarbeidet for området berørt av områdereguleringen at et veinett for myke trafikanter trekkes inn i området, og at gang- og sykkelveitrafikken ledes hen mot avkjøringen inn til området i vest for å ledes via Nordbyveien til den opparbeidede undergangen i Solbergkrysset. Denne løsningen åpner også for en potensiell gang- og sykkelvei over eiendommen gnr 102 bnr 18, rett syd for omsorgsboligene ved Granheimtunet, som leder hen til ny rundkjøring ved innkjøringen til næringsarealet foreslått i reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset.

Grøntstruktur

Planforslaget inneholder en serie grønne korridorer som er ment å øke tilgjengeligheten til det øvrige området for myke trafikanter. Sydvest i planområdet sikres tilgang til den nord-sydgående grøntstrukturen som er foreslått etablert i tilgrensende plan øst for Solbergkrysset, i nord sikres forbindelse med nettverket av grøntstruktur etablert i reguleringsplan for Tamburbakken.

Et hovedgrep i planforslaget er å etablere en generøs grønn korridor i forlengelse av eksisterende korridor gjennom Tamburbakken. Dette grepet sørger for en sentralt beliggende, sammenhengende grøntstruktur gjennom planområdet, som videre gjennom Tamburbakken knytter sammen Nøstvedtmarka og Holstadsbogen. Det er gjort et initiativ med ski- og friluftforeninger med tanke på å opparbeide skispor langs denne strekningen som vil gi svært gode friluftsmuligheter for beboerne i området, og i Solberg som helhet. Den foreslåtte utformingen av grøntkorridoren inviterer til å

Ås kommune

forlengte gjennom arealene som i kommuneplan for Ski er avsatt som felt A4 og B1, og som skal detaljreguleres.

Tiltakshaver vurderer denne korridoren som mer attraktiv, og allerede i dag bedre brukt, enn grøntstrukturen langs kommunegrensen øst for planområdet. Denne korridoren er i dag lite brukt og er godt gjengrodd. Ski kommune er i gang med reguleringsplan for Skogsnarveien direkte øst for planområdet. Denne reguleringsplanen foreslår å regulere om lag 750 m² til turvei for å opprettholde grøntkorridoren i øst, samtidig som deler av planen grenser direkte til kommunegrensen med boligformål. Reguleringskartet er vedlagt som vedlegg 11. Ås kommune har ikke avsatt arealer til denne grøntkorridoren i kommuneplanens arealdel, og forslagsstiller ønsker ikke å sette av grøntarealer øst i planområdet for å sikre friluftsinnteresser ved grensen fremfor sentralt i eget planområde. Kommunens politikere har her anledning til å vurdere i hvilken grad det er ønskelig å opprettholde denne grøntkorridoren, og i så fall hvor stort areal det er hensiktsmessig å sette av. Landbrukskontoret i Follo undersøker i øyeblikket alternativer for viltkorridorer gjennom Solberg. Grøntkorridoren langs grensen kan være aktuell til formålet. Det forventes en høringsuttalelse omkring dette temaet.

Bebyggelse, boligtyper og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til 8 felter med boligformål. Forslagsstiller ønsker variert bebyggelse med ulik utnyttelsesgrad og formålsbetegnelse. De foreslåtte byggeområdene reflekterer dette.

Tre av feltene er betegnet som konsentrert boligbebyggelse (rekkehus) mens fem er betegnet som blokkbebyggelse i 4 etasjer. Planforslaget legger opp til en fordeling av boligtyper der 80 % er blokkbebyggelse og 20 % er rekkehus.

Grad av utnytting, høyder og boligtyper er redegjort for i forslagsstillers planbeskrivelse, kapittel 5.2.

Offentlig og privat tjenesteyting

Det er avsatt om lag 10 dekar til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel, som er redegjort for i kapittel 5.4 i planbeskrivelsen. Det avsatte arealet til offentlig eller privat tjenesteyting er i planforslaget av tilsvarende størrelse som i kommuneplanen, men er flyttet sydvest. Forslagsstiller ser for seg arealet regulert til barnehage og omsorgsboliger, med ønske om grendehus og legesenter.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger planen, vedlegg 10.

Forhåndsuttalelser i saken:

Det ble sendt ut varsel om igangsetting av planarbeid 09.07.2013. Frist for merknader var 15.09.2013. Det er kommet 6 inn bemerkninger fra berørte parter. Forslagsstiller refererer og kommenterer de innkomne bemerkningene i vedlagt planbeskrivelse, kapittel 3.4.

Ås kommune

Utover de refererte merknadene, mottok Ås kommune en høringsuttalelse fra forslagsstiller for feltene A1 og B4 i kommuneplan for Ski, Strak plan og prosess AS for tiltakshaver K. Jacobsen AS, datert 19.11.2013.

Strak skriver de er i gang med detaljregulering for områdene A1 og B4, der områdereguleringsplan ble vedtatt i 2009. De ønsker å øke antall boliger i området, fra 340 til om lag 500. K. Jacobsen AS motsetter seg sterkt alle løsninger som innebærer at trafikk fra de nye boligene i Ås kommune legges via felt A1 og B4, via Grenseveien til Søndre Tverrvei. Dette som følge av begrenset kapasitet på avkjørselen ved Søndre Tverrvei. Forslagsstiller ønsker også at det avsettes minimum en grønn stripe langs kommunegrensen, slik at det kan sikres en gangforbindelse fra deres planområde til Nordbyveien.

Rådmannens kommentarer til innkomne forhåndsuttalelser:

Strak plan og prosess AS for K. Jacobsen AS

Det er i planforslag for Solberg øst ikke foreslått gjennomgående vei, med atkomst fra Søndre Tverrvei. Forslaget vil derfor ikke gå på bekostning av utviklingsmulighetene for planområdet for A1 og B4. Anmodningen om en grønn stripe langs kommunegrensen er tatt til orientering.

Øvrige

Rådmannen har ingen øvrige kommentarer til forhåndsuttalelsene, som tas til etterretning.

Rådmannens vurdering av planforslaget:

Veinett og fremkommelighet

Veinettet slik det fremstår i planforslaget virker fornuftig, og vil fungere godt som atkomstvei til de ulike byggeområdene. Det har pågått en lengre diskusjon om å fordele noe av trafikken til Søndre Tverrvei, der Rådmannen har konkludert med at trafikken fra en mindre utbygging enn det som er skissert som maksimumsalternativ, med fordel vil kunne kanaliseres Nordbyveien. Denne konklusjonen må ses i sammenheng med opparbeidelse av miljøgate i Nordbyveien. Formålet med miljøgate i Nordbyveien er å gi Nordbyveien status som lokalvei med lav fartsgrense for beboere og at avlastningsveien Søndre Tverrvei, opparbeidet i 2007, fremstår attraktiv som innfartsvei til Ski sentrum. Når Nordbyveien blir mindre attraktiv som innfartsvei til Ski sentrum, vil belastningen på Nordbyveien totalt sett være den samme som tidligere, men med redusert hastighet, trafikkreduserende tiltak som flere rundkjøringer, samt tosidig gang- og sykkelvei.

Planforslaget foreslår i overkant av 900 boliger, godt under maksimumsalternativet som er utredet. Det vil i så måte være lite formålstjenlig å kanalisere deler av denne trafikken til Søndre Tverrvei, som vil skape økt press i det planlagte T-krysset her. Forslagsstiller for feltene A1 og B4 i Ski kommune har uttrykt bekymring for kapasiteten til dette krysset i forbindelse med deres planer for området, og å

Ås kommune

kanalisere mer trafikk til krysset fra områderegeringsplan for Solberg øst vil bidra til å redusere utviklingsmulighetene for området som helhet.

Utover dette, er det formålstjenlig at trafikken fra boligområdene på Solberg knytter seg til det øvrige servicetilbudet langs Nordbyveien for å sørge for god tilgjengelighet for beboernes daglige gjøremål. Dette gjelder særlig effektiv tilgjengelighet til barnehager, skoler, arbeidsplasser og forretningstilbud i nærområdet.

Rådmannen anbefaler derfor en løsning der all trafikken fra planområdet ledes ut mot Nordbyveien.

Tilknytning for myke trafikanter til det øvrige veinettet i Ski kommune mot øst skal sikres på detaljreguleringsnivå, og er satt som krav i reguleringsbestemmelsene for feltene B6 og BK2. En slik tilnærming vil være formålstjenlig gitt utviklingens tidsperspektiv, samtidig som tilgrensende planer i Ski kommune vil være modnet.

Vegvesenet uttrykker i sin høringsuttalelse et ønske om gjennomgående vei gjennom området, med tanke på potensielle fremtidige kollektivløsninger og trafikkavlastningsmuligheter. Planforslaget tar ikke høyde for gjennomgående vei, men dette kan vurderes i detaljregulering av feltene B6 og BK2.

Grøntstruktur

Rådmannen vurderer en sentral grøntkorridor som mest verdifull for områdets fremtidige beboere. Denne korridoren vil ha muligheter til å være gjennomgående selv om Ski kommune ikke velger å følge oppfordringen om å forlenge grøntkorridoren i den forestående detaljreguleringen av området som i kommuneplan for Ski er betegnet med feltene A1 og B4.

Rådmannen har forståelse for forslagsstillers tilbakeholdenhet ved å avsette store grøntarealer i grensen mot Ski, som største delen av den planlagte bebyggelsen ikke får direkte glede av, når en alternativ grøntkorridor i vest i tillegg fremstår som mer attraktiv. Det kan virke som den østlige korridoren som den fremstår i dag lider av mangel på en følelse av lokalt eierskap til det kommunalt eide arealet, og fremstår tett gjengrodd og lite vedlikeholdt. En sti gjennom friområdene fra Tamburbakken til Ski grense i øst er til gjengjeld godt brukt.

Kommunens politikere må vurdere om de ønsker å etterkomme ønsker fra Ski kommune og avsette grøntareal mot grensen. Rådmannen stiller seg skeptisk til om et avsatt friområde her vil sikre kvaliteter for befolkningen på Solberg såfremt det ikke sikres en følelse av lokalt eierskap til korridoren slik at den vil fungere som passasje i nord-sydlig retning. Det virker lite sannsynlig at Ås kommune vil iverksette tiltak for å forbedre fremkommelighet i korridoren. Forslagsstillere i Ski kommune er imidlertid svært opptatt av at det sikres en grøntkorridor med tilgang til Nordbyveien her. Forslag til reguleringsplan for Snarveien i Ski kommune øst for planområdet har avsatt om lag 750 m², regulert til turvei.

Ås kommune

Det øvrige nettverket av grøntstruktur i planforslaget virker fornuftig, er sammenhengende og sørger for høy grad av tilknytning internt i området. Videre sikres allmenn tilgang til det foreslåtte parkbeltet i tilgrensende plan for et område øst for Solbergkrysset, samt nettverket av grøntkorridorer i tilgrensende plan for Tamburbakken. Øvrige forbindelser, som tilknytning til veinettet i Ski kommune mot øst, skal sikres på detaljreguleringsnivå sammen med interne gang- sykkel- og atkomstveier i de enkelte byggeområdene. Et sentralt plassert og avskjermet felles lekeareal er også positivt, og er satt i sammenheng med det øvrige nettverket av grøntstruktur.

Bebyggelse, boligtyper og utnyttelsesgrad

Det har i planarbeidet vært diskutert hvor fornuftig det er å regulere en stor andel blokkbebyggelse i randsonen til Ski, med relativt lite lokalt servicetilbud og relativt lang gangavstand til Ski stasjon. Videre er planforslaget i stor grad tilrettelagt for barnefamilier, med gangavstand til foreslått lokal barnehage og gangavstand til etablerte skoler. Blokkbebyggelse av høy standard er attraktive for eldre i kanskje større grad enn barnefamilier som i stor grad etterspør enebolig eller rekkehus med hage. Det øvrige tjenestetilbudet i området er snevert og lite tilpasset en befolkning med begrenset bevegelsesevne dersom mål om livsløpsstandard legges til grunn, ettersom gangavstanden til Ski sentrum er å betrakte som for lang, og nærmeste bussholdeplass er et stykke unna sentrum av området.

En utnyttelse av området med større innslag av private hager vil også sørge for at det sikres eierskap til omkringliggende grøntarealer på en mer direkte måte enn blokkbebyggelse gir, og som derigjennom kan gi en høyere kvalitet på utearealene som helhet.

Rådmannen har derfor foreslått å øke andelen konsentrert boligbebyggelse i området, og den foreslåtte boligsammensetningen der tre av feltene er planlagt til rekkehus vurderes som et godt alternativ. Rekkehusområder med stor andel bebygd areal (BYA) taper heller ikke mange boenheter sammenlignet med blokkbebyggelse med liten andel bebygd areal, og en større variasjon i boligtyper er vurdert som en kvalitet for området som helhet. En økning av andelen bebygd areal for felter regulert til konsentrert bebyggelse til 35 %, lik lignende planer for rekkehusbebyggelse i Ås sentralområde, vil også kunne øke antallet boenheter. Alternativet er blokkbebyggelse med 25 % BYA som vil gi romslige utearealer, men også marginalt flere enheter. En boligsammensetning der 80 % av boligene er blokkbebyggelse, og 20 % rekkehus, fremstår som noe uheldig og kunne med fordel jevnes ut til en fordeling nærmere 70 % blokkbebyggelse og 30 % rekkehus.

På den andre siden representerer planforslaget et stort potensiale for her å utvikle boliger med høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse relativt konfliktfritt, ettersom det er få nabohensyn på det uberørte jordet og terrengfallet mot syd bidrar til å redusere påvirkningen ny bebyggelse vil få for de tilgrensende, velfungerende bomiljøene. Fylkesmannen i Oslo og Akershus kommenterer i sin høringsuttalelse at de forventer høy utnyttelse av dyrket mark. Et planforslag bestående av om lag 900 boliger, der

Ås kommune

30 % av boligmassen er foreslått som konsentrert bebyggelse må sies å være i tråd med den forventningen.

Fordelingen av boligtyper er i området gjort slik at rekkehusområdene bidrar til å minke tiltakets påvirkning på de eksisterende boligområdene samtidig som de danner en naturlig overgang til den foreslåtte blokkbebyggelsen i syd.

Feltene B1 og B2 i planforslaget har lav andel bebygd areal som følge av streng byggegrense 50 meter fra senterlinjen til Søndre Tverrvei. Den foreslåtte utnyttelsen av disse feltene vurderes derfor som rimelig.

Rådmannen vurderer den overordnede boligsammensetningen som god, og at en variert boligmasse med romslige utearealer vil danne grunnlag for et godt bomiljø. Prosentandelen bebygd areal i feltene regulert til konsentrert bebyggelse kan med fordel økes noe, og fordelingen mellom boligtyper kan med fordel justeres for større innslag konsentrert bebyggelse.

Offentlig og privat tjenesteyting

Planforslaget flytter arealet disponert til offentlig og privat tjenesteyting sydvest for arealet avsatt i kommuneplanen. Rådmannen vurderer denne flyttingen som fordelaktig, der arealene med lavere utnyttelsesgrad danner en effektiv buffer mot det eksisterende bomiljøet på Skitunet, samtidig som arealet avsatt til barnehage får en sentral, men skjermet beliggenhet syd i feltet. Nærhet til omsorgsboligene på Granheimtunet er ivaretatt, og gangforbindelsen mellom disse områdene er forbedret der kryssinger av veien Granheimtunet kan foretas syd for det nyetablerte atkomstkrysset til planområdet.

Det eksisterer for øyeblikket ingen planer om utvidelse av det offentlige tilbudet ved Granheimtunet, men utvidelsesmuligheter er forespeilet mot vest. Planforslaget muliggjør også en utvidelse av tilbudet mot syd. Størrelsen på det avsatte arealet til offentlig eller privat tjenesteyting er på 9 dekar, og vurderes som tilstrekkelig for formålet.

Vann og avløp

Kommunalteknisk avdeling i Ås kommune undersøker for tiden forholdene for vann og avløp i området, og har bestilt en rapport om temaet. Foreløpige konklusjoner beregner at ny tilknytning av betydelig størrelse ikke er forsvarlig uten at det gjøres tiltak for å øke kapasiteten. Det vil også måtte stilles krav om fordrøyning av overvann i planområdet.

Temaet er berørt i vedlagt ROS-analyse, og det er satt krav om VA-rammeplan og lokal overvannshåndtering i reguleringsbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet

ROS-analysen viser få direkte faremomenter. Reguleringsbestemmelsene krever rapport om geotekniske undersøkelser før det igangsettes gravearbeid, samt dokumentasjon på radonmåleresultater. Det er også anbefalt at man ved utbygging

Ås kommune

av området fjerner svartelistede arter som er observert i området, og det er etablert en hensynssone for området med nedgravd høyspentkabel.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer forslaget som godt gjennomarbeidet, og i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget utgjør en betraktelig størrelse boliger, som vil dekke behovet for boliger i Solberg et godt stykke fremover. Det gjøres oppmerksom på at det vil ta tid å utvikle området, gjennom detaljreguleringer og trinnvis utbygging. Det er satt krav om skole- og barnehagekapasitet før de enkelte byggeområdene kan utvikles.

Rådmannen anbefaler at områdereguleringsplan for Solberg øst legges ut til offentlig ettersyn.

Ås kommune

HTM-117/13

R-283 – Reguleringsplan (detalj) for Nøstvedt deponi – planprogram

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: James Michael Greatorex	Saksnr.: 13/04082-10
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	117/13 12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Rådmannen anbefaler at videre arbeid med planforslaget og konsekvensutredningen sees i sammenheng med og eventuelt tilpasses Akershus fylkeskommunes regional plan for masseforvaltning.

Rådmannen i Ås, 28.11.2013
Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Formannskapet 13.03.2013
Formannskapet 17.04.2013
Formannskapet 15.05.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Oversiktskart - lokalisering av planområdet (*separat trykk i farger*)
2. Forslag til planprogram for Nøstvedt massedeponi 15-8-2013
3. Samlede høringsuttalelser til forslag til planprogram
4. Forslagstillerens oppsummering av innkomne høringsuttalelser med kommentarer

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Østlandske Miljødeponier AS
Golder Associates AS
Feste Grenland AS

Ås kommune

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Bakgrunnen for planarbeidet er behovet for å kunne deponere masser fra Follobaneprosjektet på egnet sted. Grunneier på Nøstvedt gård, Fred Hallager Juul, har tilbudt et areal på sin eiendom, jfr. planområdet tegnet på kartet i fig. 1 (se også oversiktskart i vedlegg 1). Jernbaneverket, som byggherre for Follobaneprosjektet, har fremhevet at et deponi på Nøstvedt har god beliggenhet med nærhet til Åsland (Oslo) hvor massene hentes ut. Det er kort transportstrekning på hovedveinettet mellom Åsland og Nøstvedt.

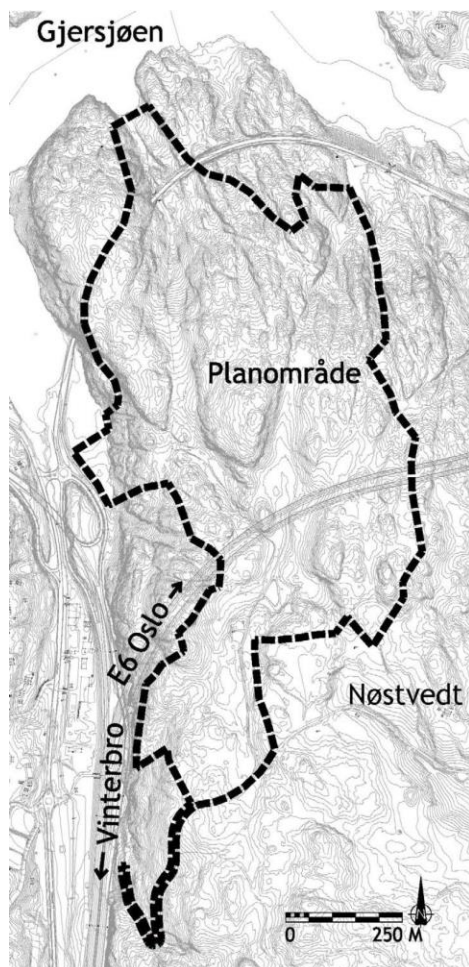


Fig. 1. Kartutsnitt som viser planavgrensningen

Planområdet på 630 daa er en del av Nøstvedtmarka (hensynsone H560_1 bevaring av natumiljø) og tangerer Gjersjøen som er drikkevannskilden til Ås og Oppegård. Tiltaket er av et slikt omfang at dispensasjon fra kommuneplanen var påkrevd før arbeidet med detaljreguleringen kunne starte. Tiltakshaver, Østlandske Miljødeponier AS, søkt om og fikk innvilget dispensasjon, jfr. sak 34/13 i formannskapsmøtet av 15.05.2013 med følgende vedtak:

Ås kommune

«Det innvilges dispensasjon fra kommuneplanen for oppstart av detaljregulering av et område til deponi for rene masser på del av Nøstvedt gård (gnr./bnr. 107/1-2,8) i Ås. Dispensasjonen gis med forbehold om at det er masser fra Follobaneprosjektet som skal deponeres.»

Forslag til planprogram:

Etter formannskapetets vedtak, har Golder Associates AS og Feste Grenland AS, på vegne av tiltakshaver og grunneier, utarbeidet et forslag til planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning (se vedlegg 2). Det er skissert to alternativer i forslaget som danner grunnlag for konsekvensutredningen:

0-alternativet

Et referansealternativ som utgjør en videreføring av dagens situasjon der området forvaltes i henhold til gjeldende skogbruksplan.

Alternativ 1

Etablering av et deponi for tunnelmasser innenfor planavgrensningen, kort beskrevet som følger:

Areal: 300 daa. Det øvrige arealet vil bestå av skjermingssoner, sedimenteringsdammer, veier og plasser.

Volum: Inntil ca. 1,2 millioner kubikkmeter tunnelmasser.

Nivåer: Det planlegges to hovednivåer for deponiet, kote ca. 95 (nordøstre del) og ca. kote 110-120 for øvrig med tilpasning til eksisterende terreng med skråninger på 1:2 (se figur 3, side 11 i vedlegg 2).

Adkomst: Eksisterende adkomstvei via Nøstvedtveien fra rundkjøring på Fv156 Høyungssletta.

Varigheten: Driftsperioden er ikke endelig avklart. Jernbaneverket opplyser at deres foreløpige fremdriftsplan forutsetter at tunnelboremaskinene kan komme i drift i løpet av første kvartal 2016, med forbehold om sentrale myndigheters endelige tilsagn om finansiering. Tunnelboringen, med medfølgende behov for levering av masser, vil ta 2-3 år, dvs. muligens ut 2018.

Temaer som vurderes i konsekvensutredningen:

I det foreslåtte planprogrammet redegjør forslagsstilleren om metodikk og utredningstemaer som skal vurderes i tråd med forskrift om konsekvensutredninger (se side 12-15 i vedlegg 2). Forslagsstilleren forutsetter at vurderingene, med unntak av kulturminner, kan baseres på eksisterende kunnskap uten feltarbeid eller registreringer. Temaer som skal vurderes i konsekvensutredningen er landskap, naturmiljø, friluftsliv og rekreasjon, kulturminner og kulturmiljø, nærmiljø – barn og unge, støy, utslipp til vann og transport. Det anses ikke å være behov for ytterligere utredninger knyttet til landbruk, næringsliv og sysselsetting.

Ås kommune

Varsel om oppstart av planarbeid:

Forslag til planprogram og varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut på høring 22.08.2013. Det er kommet inn 7 høringsuttalelser (se vedlegg 3):

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 30.09.2013
2. Statens vegvesen, datert 24.09.2013
3. Akershus fylkeskommune, datert 07.10.2013
4. Oppegård kommune, datert 11.10.2013
5. Naturvernforbundet i Ås, datert 30.09.2013
6. Bærekraftig Follo, datert 30.09.2013
7. Follo Ren, datert 14.10.2013

Forslagstillerens oppsummering av høringsuttalelsene med kommentarer er vedlagt (se vedlegg 4). Det gjøres oppmerksom på at Oppegård kommune varsler at de vil fremme innsigelse, dersom planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vurdering med begrunnelse:

Behov for å vurdere andre alternativer til tiltakshaverens forslag:

Forslagsstiller legger opp til at ett tiltaksalternativ skal konsekvensutredes (alternativ 1) og uttaler at:

«Med hensyn til alternative deponiområder så har tiltakshaver ingen avtaler med grunneiere for alternative deponiområder (eller kunnskap om slike) hvor det innenfor Folloprosjektets framdriftsplan vil være mulig å få etablert et deponi. Tiltakshaver har derfor ingen mulighet til å vurdere alternative lokaliseringer.» (jfr. ØMDs kommentar til Fylkesrådmannens høringsuttalelse i vedlegg 4).

Mangel på andre tiltaksalternativer er en svakhet med det foreslåtte planprogrammet. Det vanskeliggjør en helhetlig vurdering av om planområdet beliggenhet er den beste lokaliseringen for et deponi av denne størrelsen. Mulige tilnærmelser til denne problemstillingen er:

- Akershus fylkeskommune har startet arbeidet med en regional plan for masseforvaltning som forventes å være ferdig i første halvdel av 2015. Ideelt sett burde denne regionale planen være på plass først slik at prosessen med Nøstvedt deponiet kan tilpasses planen. Høringsuttalelsene til Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Bærekraftig Follo og Naturvernforbundet i Ås er i tråd med en slik tilnærming
- Lokalisering av egnede arealer for mottak av masser, både til mellomlagring og permanent deponering, avklares gjennom revideringen av kommuneplanen. Høringsuttalelsen til Fylkeskommunen er i tråd med denne tilnærmingen
- Kommunen kan kreve med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning § 6, 2. ledd, at planprogrammet revideres med flere relevante og realistiske alternativer, herunder flere lokaliteter i regionen samt alternative løsninger innenfor planområdet

Ås kommune

Av disse tre tilnærmelsene er Akershus fylkeskommunes arbeid, med en regional plan for masseforvaltning, den som skal skaffe den mest omfattende oversikt over alternative arealer, som kan være egnet til mottak av masser fra Follobaneprosjektet. Planen forventes å være ferdig i god tid før oppstart av tunnelboringen og konklusjonene kan vurderes som en del av forslagstillerens konsekvensutredning.

Vurderingen av alternativer til forslagstillerens «Alternativ 1» er i tråd med høringsuttalelsene til Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Oppegård kommune, Bærekraftig Follo og Naturvernforbundet i Ås.

Behov for utredninger dersom planområdet brukes til midlertidig lagring av masser:

Det registreres at i ØMDs kommentar til Fylkesrådmannens høringsuttalelse (under «Andre regionale interesser» - se vedlegg 4) at tiltakshaver ønsker:

«... at størst mulig andel av masser det finnes avsetninger for i markedet (i form av for eksempel ulike fraksjoner av stein og pukk) ikke skal til permanent deponi. ØMD har derfor inngått en intensjonsavtale med Franzefoss på Vinterbro for å oppnå dette samt sikre korte transportveier for masseforflytning for slike masser.»

Forslaget til planprogram omtaler ikke denne alternative bruken og hvilke konsekvenser som bør utredes for eksempel i forhold til:

- Økt transport når deponiet brukes både til midlertidig og permanent lagring
- Permanent deponering av masser som er av en slik kvalitet at disse ikke kan omsettes kommersielt

Behov for utvidet undersøkelser i medhold av naturmangfoldloven:

En svakhet i forslaget til planprogram er at konsekvensene for naturmiljøet baseres på gjennomført naturtypekartlegging og tilgjengelig informasjon i Naturbasen. Det forutsettes at det ikke er behov for ytterligere feltarbeid. Det ville være en stor fordel om den eksisterende, skriftlige dokumentasjonen (som er 14 år gammel for kartlagte naturtyper og mer enn 30 år gammel for noen artsregistreringer), suppleres med nye feltundersøkelser. Det kommer ikke frem i forslaget om den samlede belastningen fra dette tiltak og andre tiltak i området, f.eks., motocrossbanen i Assurdalen, skal vurderes, jfr. naturmangfoldlovens § 10: *En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Konsekvenser for friluftsliv i et viktig kulturlandskap:

Når det gjelder friluftsliv og rekreasjon uttales det i forslaget til planprogram:

«Sammenliknet med områdene sør og øst for Nøstvedt gård, er området hvor det planlagte deponiet er tenkt etablert, lite brukt som friluftsliv- og rekreasjonsområde.»

Dette kan forklares med at områdene sør og øst for Nøstvedt gård er tilrettelagt for turgåing med opparbeidet turveier samt serveringsstedet Stuene. Selv om planområdet ikke har merkede stier, eller er tilrettelagt på forskjellig vis, har det fortsatt kvaliteter som gjør det verdifullt som område for friluftsliv. Midt på

Ås kommune

planområdet ligger Elgjartun, et særegent landskapsområde som er rester av en bygdeborg, eller et fangstanlegg. Ved eventuell oppfylling av området rundt vil bygdeborgen/ fangstanlegg miste sin funksjon i terrenget, både som kulturminne og særtrekk i landskapet.

Konklusjon:

Den korte transportstrekningen mellom Åsland og Nøstvedt, samt at trafikken i hovedsak vil skje på hovedvegnettet er positivt. Det er viktig at egnede arealer disponeres for mottak av masser fra Follobaneprosjekt som er et stort samfunnsnyttig prosjekt.

Forslaget til planprogrammet beskriver ikke flere alternativer lokaliseringer og løsninger som skal konsekvensutredes. Det planlegges ikke nye feltundersøkelser av planområdets biologisk mangfold, og det er uklart om den samlede belastningen av tiltak i området skal vurderes. Dette vanskeliggjør en helhetlig vurdering av om planområdets beliggenhet er den beste lokaliseringen for et deponi av denne størrelsen. En slik vurdering er nødvendig gitt tiltakets omfattende påvirkning på kulturlandskapet, naturen, miljøet og friluftslivet i området.

Rådmannen anbefaler at videre arbeid med planforslaget og konsekvensutredningen sees i sammenheng med og eventuelt tilpasses Akershus fylkeskommunes regional plan for masseforvaltning. I tillegg anbefales utvidet undersøkelser i medhold av naturmangfoldloven.

Ås kommune

HTM-118/13

R-267 Endret reguleringsplan for del av sentrum nord - Åstorget - forespørsel om endring av reguleringsbestemmelse 3.4

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler:	Greta Elin Løkhaug	Saksnr.:	13/05881-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		118/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Reguleringsbestemmelse 3.4, første setning endres til: Nytt kryss Raveien/Rådhusplassen skal være opparbeidet i henhold til regulering av 2009, eller nyere plan, før midlertidig brukstillatelse gis for byggetrinn 3.

Rådmannen i Ås, 28.11.2013
Trine Christensen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. E-post fra Ås Sentrum AS v/ Espen Pay, datert 17.10.2013
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser for R-267, vedtatt 12.09.2012
3. Utsnitt fra R-254 – reguleringsplan, vedtatt 17.06.2009 (*separat trykk, A3*)

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Ås Sentrum AS v/Espen Pay har tatt kontakt om ny opparbeidelse av krysset Raveien/Rådhusplassen, som i følge reguleringsbestemmelse 3.4 skal opparbeides i henhold av regulering for Sentrum Nord – Åstorget, vedtatt 17.06.2009.

Nabokvartalet, som ligger øst for Sentrum Nord, også kalt European-tomta har vært med i en arkitektkonkurranse. Vinnerforslaget blir offentliggjort 12.12.2013, og vil danne grunnlaget for en detaljregulering av kvartalet. Planarbeidet vil starte opp i begynnelsen av 2014.

Det har vært ønskelig å avvente utformingen av krysset Raveien/Rådhusplassen til denne arkitektkonkurransen har blitt avgjort, i tilfelle man kommer fram til en annen/bedre utforming av krysset.

Sentrum Nord er under utbygging og denne bestemmelsen stopper framdriften på byggingen (og midlertidig brukstillatelse) av byggetrinn 1 og 2. Ås sentrum AS er

Ås kommune

innforstått med at trinn 3 må avvente, inntil plansituasjonen er avgjort for denne delen av sentrum.

For å unngå at byggeprosessen stopper opp foreslås det at første setning i bestemmelse 3.4 endres til:

Nytt kryss Raveien/Rådhusplassen skal være opparbeidet i henhold til regulering av 2009, eller nyere plan, før midlertidig brukstillatelse gis for byggetrinn 3.

Vurdering:

Det er planlagt en områderegulering for Ås sentrum der European-tomta skal detaljreguleres. Arbeidet med dette arbeidet skal starte opp i begynnelsen av 2014. Det vil derfor være en fordel at endelig utforming av krysset Raveien/Rådhusplassen ses i sammenheng med ny plan for Ås sentrum. Ved å endre bestemmelsen som er foreslått ovenfor, er kommunen sikret at krysset Rådhusplassen/Raveien vil bli opparbeidet og bekostet av Ås Sentrum AS.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at bestemmelsen endres som foreslått og at ny opparbeidelse av krysset Raveien/Rådhusplassen avventes til ny og endelig plan foreligger.

Ås kommune

HTM-119/13

R-268 Reguleringsplan for et område ved Bølstadfeltet

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Emilie Lassen Bue	Saksnr.: 13/05247-3
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	119/13 12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Med henvisning til Miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og Statens Vegvesens varsel om innsigelse til planforslag, som legger til rette for nye boligetableringer innenfor byggegrensen i rød støysone, henlegges arbeidet med reguleringsplan R-268.

Rådmannen i Ås, 29.11.2013
Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Orienteringssak i HTM 26.08.10

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

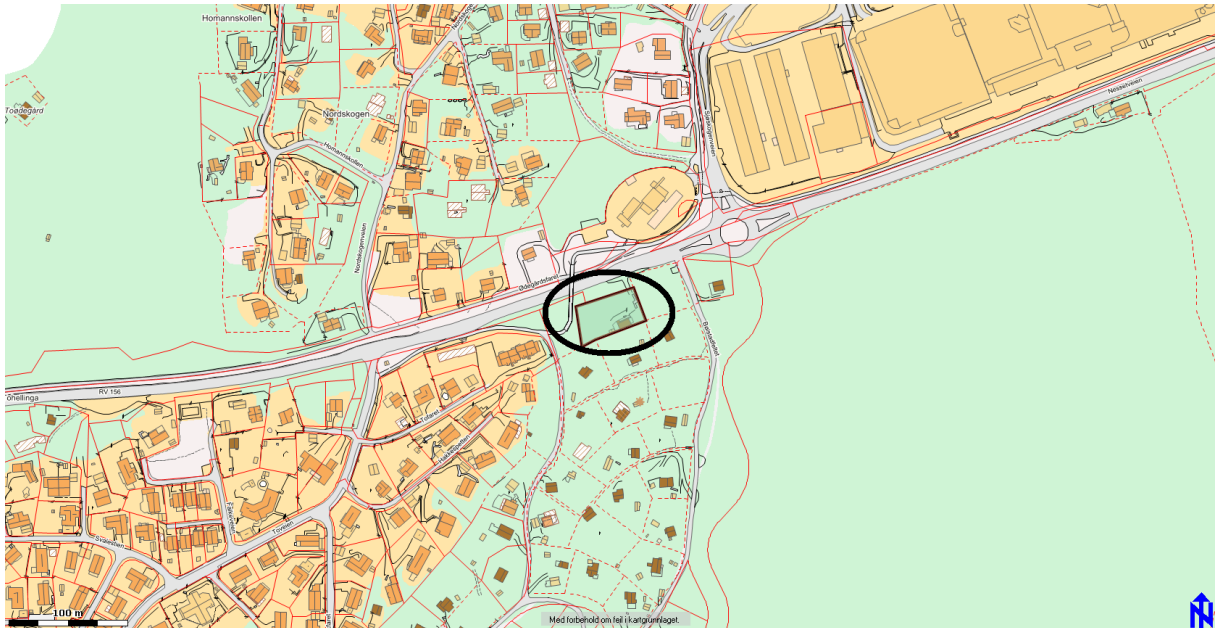
1. Orienteringssak til Hovedutvalget for teknikk og miljø 26.08.10
Gnr 108 bnr 76 – spørsmål om eventuell omregulering
2. Brev fra Ivar Gudmundsen til Berit Halmrast, datert 20.09.10
Gnr 108 bnr 76 – Bølstadfeltet - omregulering
3. Forhåndsuttalelser
4. Brev fra Berit Halmrast, datert 24.04.13
5. Støykart for et område ved Bølstadfeltet, datert 28.11.13 (*separat trykk i farger*)

Ås kommune

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Det er mottatt en søknad om å regulere fritidseiendom gnr 108 bnr 76 til boligformål. Området er i kommuneplan 2011-2023 disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), underformål a), se illustrasjon 1.



Illustrasjon 1. Eiendommen gnr 108 bnr 76 er markert på kartutsnitt datert 22.11.13.

Tomten har et areal på 1623 m², og ligger langs Fv-156 omlag 100 meter vest for avkjørselen til Vinterbrosteret og ca. 2 km fra Nettet. Mot sør grenser eiendommen til Bølstadfeltet – regulert til byggeområde for boliger (R-205) – vedtatt 11.06.03. Det er opparbeidet sykkelvei langs Fv-156, med gangbroforbindelse.

Eiendommen eies i dag av Berit Halmrast. I 2002 fikk hun tillatelse til å legge inn vann og avløp på fritidseiendommen, basert på innsendt erklæring om at bygningen kun skulle benyttes som fritidsbolig. Under behandling av reguleringsplanen for Bølstad boligfelt ble hun rutinemessig varslet, uten å komme med kommentarer.

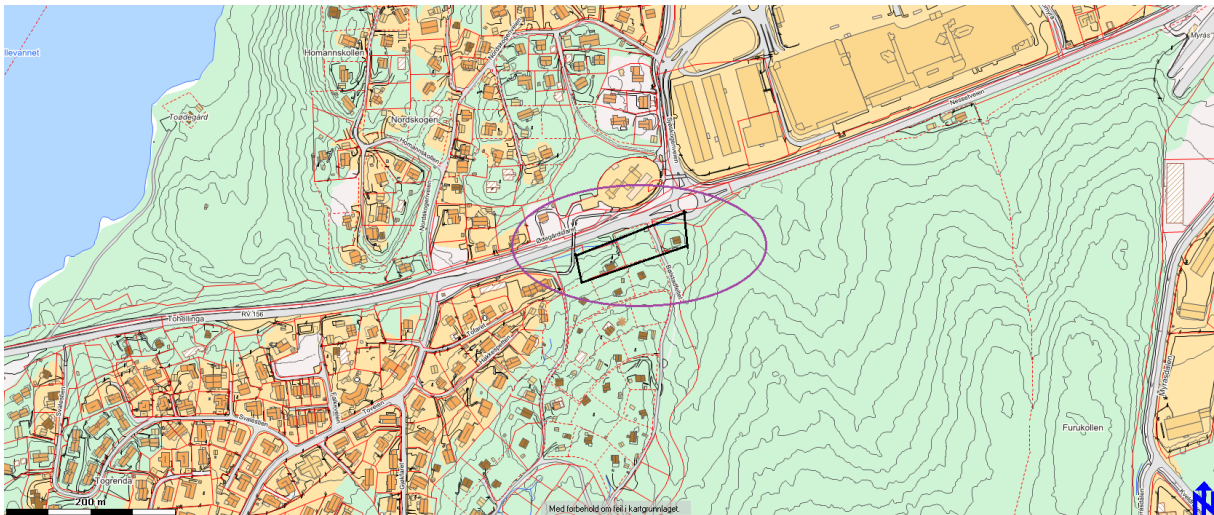
Kommunen ble første gang kontaktet av Halmrast vedrørende omregulering av eiendommen i desember 2005. Hun ble den gang informert om at en omregulering av eiendommen vil kreve søknad om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. Under videre korrespondanse kom det frem at bebyggelsen på gnr 108 bnr 76 ikke var inntegnet på kartverket, da Bølstadfeltet ble regulert. Dette medførte at ny gang- og sykkelvei delvis ble regulert gjennom bebyggelsen på gnr 108 bnr 76.

Ås kommune

En anmodning om å vurdere en omregulering av eiendom gnr 108 bnr 76 ble lagt fram som en orienteringssak for Hovedutvalget for teknikk og miljø 26.08.10. Se vedlegg 1. Hovedutvalg for teknikk og miljø valgte å stille seg positive til en reguleringsendring, med følgende innspill:

- *Gnr 108 bnr 76 foreslås regulert til bolig for å få en helhetlig regulering uten blanding av boliger og hytter*
- *At det tas hensyn til myke trafikanter*
- *Planen bør omfatte eiendommene 108/71, 108/75 og 108/76*

I denne forbindelse valgt Bygnings-, regulerings-, og oppmålingsavdelingen i Ås kommune å igangsette reguleringsarbeid. Arbeidet med reguleringsplan R-268 omfatter et område på ca. 7 dekar, se illustrasjon 2, bestående av eiendommene gnr 108 bnr 71, gnr 108 bnr 75 og gnr 108 bnr 76.



Illustrasjon 2. Eiendommen gnr 108 bnr 71, gnr 108 bnr 75 og gnr 108 bnr 76 er markert på kart datert 26.11.13

Varsel om oppstart – inntakne forhåndsuttalelser

Oppstart av planarbeid ble varslet og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.01.11 – 18.02.11.

Følgende myndigheter og personer kom i denne forbindelse med uttalelser:

- Statens vegvesen
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Gnr 114 bnr 5 – Terje og Hege Aukeli Gudbrandsen
- Gnr 108 bnr 71 – Patrick Rognlien

Ås kommune

Oppsummering av forhåndsuttalelsene:

Statens Vegvesen uttaler i brev datert 23.02.11 at planområdet i sin helhet ligger innenfor byggeforbudssonen (byggegrense) mot Fv. 156, Nettetveien. Videre viser støykartlegging langs Nettetveien at planområdet ligger i rød støysone, jf. Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442. Dette legger grunnlag for at States Vegvesen vil fremme innsigelse til et reguleringsforslag dersom det legges til rette for nye boligetableringer innenfor byggegrensen i rød støysone.

Akershus fylkeskommune uttaler i brev datert 16.02.11 at det ligger et stort antall boplasser fra eldre steinalder i planens omgivelser, med potensial for funn av fornminner. Det kreves derfor arkeologisk registrering av i henhold til kulturminneloven § 9. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttaler seg i brev datert 17.02.11 om støy langs Nettetveien, med forventninger om at det utarbeides en støyutredning som legger grunnlag for avbøtende tiltak. Videre viser Fylkesmannen til at det går en bekk gjennom planområdet, og at kantvegetasjon langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11. Naturlig vegetasjonsbelte langs bredden av bekken skal opprettholdes og reguleres til et formål med bestemmelser i reguleringsplanen, for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr. Fylkesmannen ber om at nasjonale og regionale føringer vurderes og ivaretas i planforslaget, samt minner om krav om ROS-analyse.

Terje og Hege Aukeli Gudbrandsen (gnr 114 bnr 5) informerer i brev datter 14.02.11 at de er positive til omregulering av fritidsbebyggelse som vil gi et mer helhetlig område. Videre mener de at ny gang- og sykkelvei som ble regulert delvis gjennom bebyggelsen på gnr 108 bnr 76 i reguleringsplanen for Bølstadfeltet (R-205) oppheves, da den forventes å bli lite brukt. Man ser i stedet for seg at det lages ny felles adkomstvei - fra hovedvei inn til Bølstadfeltet - til eiendommen gnr 108 bnr 76, gnr 114 bnr 4 og gnr 114 bnr 5 som følger traseen til den planlagte gangveien.

Patrick Rognlien (gnr 108 bnr 71) uttaler i email datert 20.01.11 at han er svært positiv til en omregulering av hans fritidsbolig.

Ås kommune

Planarbeid:

Statens Vegvesens uttalelse om at det vil fremmes innsigelse til et reguleringsforslag som legger til rette for nye boligetableringer innenfor byggegrensen i rød støysone, medførte at det ikke ble utarbeidet et planforslag for området. Se støykart, vedlegg 3. Rådmannen beklager at saken ikke er blitt avsluttet tidligere.

Halmrast kontaktet kommunen på nytt våren 2013, se vedlegg 4, med ønske om at omregulering av hennes eiendom skal gjenopptas. I denne forbindelse ønsker hun selv å bekoste nødvendig støyskjerming av eiendommen. Hun opplyser videre at hun har innbetalt et beløp til Bølstad Vel for å få anlagt en adkomstvei til eiendommen fra hovedveien til Bølstadfeltet.

Vurdering av saken:

Både eiendom gnr 108 bnr 76 og de to resterende eiendommene som reguleringsarbeidet omfatter – gnr 108 bnr 71 og gnr 108 bnr 75 - ligger i rød støysone. Dette utgjør et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål i henhold til Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplan, T-1442. Kommunen bør, i henhold til veilederen, ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager i rød støysone.

Avvik fra Miljødepartementets anbefalingene i rød støysone, utenom sentrumsområder og kollektivknutepunkter, se kap. 3.2.3, bør i henhold til retningslinjene alltid være begrenset til enkeltbygninger.

Basert på Miljødepartementets retningslinje T-1442, finner rådmannen det derfor uheldig at kommunen utarbeider en reguleringsplan som har til hensikt å regulere planområdet som omfatter gnr 108 bnr 71, gnr 108 bnr 75 og gnr 108 gnr 76 til boligformål.

Konklusjon:

Basert på Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, og varslet innsigelse fra Statens Vegvesen datert 23.02.11, kan rådmannen ikke anbefale at det utarbeides en samlet reguleringsplan (R-268) for gnr 108 bnr 71, gnr 108 bnr 75 og gnr 108 gnr 76 som har til hensikt å regulere området til boligformål. Rådmannen anbefaler at arbeidet med *R-268 - Reguleringsplan for et område ved Bølstadfeltet* henlegges.

Ås kommune

HTM-120/13

Parkering i Ås sentrum

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Olaug Talleraas	Saksnr.:	13/04374-2
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	120/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

1. Skiltplanen for Ås sentrum vedtas.
2. Bestemmelsene vedrørende parkering for kommunalt ansatte og for kommunale tjenestebiler prøves ut i en periode på et år.

Rådmannen i Ås, 02.12.2013

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Formannskapet 07.11.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2013
Formannskapet 13.02.2013
Ås eldreråd 11.03.2013
Kommunalt råd for funksjonshemmede 12.03.2013
Formannskapet 13.03.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 13.06.2013
Formannskapet 21.08.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 26.09.2013

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.12.2013

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.12.2013

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Skiltplan for Ås sentrum (*separat trykk i farger*)
2. Kart som viser de ulike parkeringsplassene i sentrum (*separat trykk i farger*)
3. Oversikt over skiltene i skiltplanen for sentrum

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Tidligere saksfremlegg

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk sjef
Seksjonsleder for vei, idrett, park og friluftsliv

Ås kommune

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok 26.09.2013 følgende:

1. Alle P-skilt kompletteres med angivelse av tid 8-16 (skilt 806)
2. Plassene ved Hangaren skal være åpen for alle. Tas inn i planen og skiltes med skilt 552/831/806.
3. Plassene i Sagaveien skal være åpne for alle. Skiltes med skilt 552/831/806.
4. Plassene i Måltrostveien skal være åpen for alle. Skiltes med skilt 552/831/806.
5. Plassene utenfor DNB gjøres tidsbegrenset med 30 minutter. Handicaplassen beholder 4 timer.

For øvrig ble skiltplanen for Ås sentrum enstemmig vedtatt.

I etterkant av dette vedtaket har det kommet fram noen nye momenter. Saken tas derfor opp igjen til politisk behandling med noen tillegg. De nye momentene omhandler kun de parkeringsregulerende bestemmelsene, så kun det omtales i denne saken.

Vurdering av saken:

Representanter fra handelsstanden i Ås har reagert på at det skal være fire timer gratis parkering i sentrum. De hevder at dette ikke vil føre til nok sirkulering av parkeringsplassene. Folk som jobber i sentrum kan gå ut i lunsjen og flytte bilen og så kan de parkere på de offentlige plassene hele dagen. Dette er ingen ønsket situasjon. I forbindelse med vedtaket på fire timer gratis parkering var særlig hensynet til besøkende til kulturhuset (minnestunder) nevnt. Rådmannen foreslår at det heller avsettes egne plasser til besøkende til både rådhuset og kulturhuset langs Skoleveien. Dette for å ivareta dem som har ærend som varer lengre enn to timer. På de resterende offentlige plassene i sentrum settes tidsbegrensningen til to timer.

Når det gjelder folk som jobber i Ås sentrum, er dette både ansatte i private bedrifter og i Ås kommune. Det er grunneierne som er ansvarlige for å ha parkeringsplasser nok til den virksomhet som er på eiendommen. For de private virksomhetene i Ås sentrum skal dette ivaretas innenfor egen eiendom. Ås kommune har om lag 200 ansatte i sentrumsområdet. Det gjelder ansatte på rådhuset, eiendomsavdelingen (det gule huset), Åsgård skole, organisasjon/personal/økonomi/PP-tjenesten i det gamle Erik Johansen-bygget, NAV og tjenestene i Moerveien 10.

Parkeringsplassen ved Åsgård skole er tenkt til parkering for Ås kommunes ansatte (hovedsakelig eiendomsavdelingen, organisasjon/personal/økonomi/PP-tjenesten og rådhuset, da det for NAV og Moerveien 10 skal være noen plasser på eiendommene der disse holder til), samt kommunens tjenestebiler. Kommunen har minst åtte tjenestebiler i sentrum, i tillegg kommer 14 ansatte i PP-tjenesten som er pålagt å ha bil i jobben. Ved Åsgård skole håper kommunen å få plass til 58 parkeringsplasser. Det er viktig å tenke på at her skal sikkerheten til skolebarna ivaretas, det skal være plass til foreldre som skal følge og hente barn på skole/SFO og parkering skal ikke gå på bekostning av skolens utearealer for lek.

Ås kommune

Det skal ikke være slik at hver ansatt i Ås kommune skal ha sin egen parkeringsplass. Det er mange som sykler, går eller tar kollektivt til jobb, og det kan sikkert bli flere. Men, det er også viktig å tenke på at i Ås kommune er det en del ansatte som bor på steder der det ikke er et særlig godt utbygd kollektivtilbud. Folk velger ikke å bruke halvannen time på buss og tog når det tar 30 minutter med bil. Mange må også bringe og hente barn i for- og etterkant av jobb. Ås kommune har mange dyktige medarbeidere, og ingen å miste, men det kan skje dersom det ikke vil være parkeringsmuligheter for dem som trenger det. Rådmannen foreslår derfor at plassene langs Måltrostveien og Sagaveien forbeholdes Ås kommunes tjenestebiler og ansatte som er pålagt å ha bil i jobb, slik at parkeringsplassene ved Åsgård skole i hovedsak reserveres ansatte i Ås kommune. Plassene i Måltrostveien og Sagaveien dekker ikke hele behovet for tjenestebilene, så noen må likevel stå ved Åsgård skole. I tillegg foreslår rådmannen å opprettholde fire-timers parkeringen ved Hangar'n slik at ansatte som av og til trenger bil på jobb kan benytte denne plassen selv om de da må ut og flytte bilen en gang i løpet av dagen. Rådmannen foreslår at bestemmelsene vedrørende parkering for kommunalt ansatte og for kommunale tjenestebiler prøves ut i en periode på et år.

Dersom parkeringsplassene som er markert med grønt i vedlagte kart fylles opp av handlende i Ås sentrum og det er behov for flere plasser, må selvfølgelig ordningen tas opp til ny vurdering. Inntil da vil det antakelig være ganske provoserende for en del med behov for parkeringsplass at det står tomme plasser rundt om i sentrum. Det er heller ikke heldig med tanke på ønsket om et levende sentrum. Det bør se ut som om det skjer noe.

Ås kommune har fått tilsendt tilbud fra Urbanium om leie av parkeringsplasser i det nye parkeringshuset. Tilbudet lyder på kr. 1000,- pr. plass pr. måned. Som nevnt over er det behov for plasser til ansatte i Ås kommune, samt til kommunens tjenestebiler. Rådmannen mener at å leie plasser i p-huset gir en større kostnad enn hva kommunen er tjent med, og foreslår at det heller legges til rette for kommunens ansatte og tjenestebiler på kommunale plasser.

Uteseksjonen ved kommunalteknisk avdeling står for vintervedlikeholdet i sentrum. Med de parkeringsbestemmelsene som ble vedtatt ved forrige behandling av saken, vil det bli en utfordring med snøbrøyting.

Fra kl. 16 til 8 vil det være fri parkering på de offentlige plassene i sentrum. Mange beboere i sentrum vil da kunne parkere på de offentlige plassene når de kommer fra jobb og stå der til morgenen etter. Det gjøres allerede mer enn før. Ved snøfall ryddes slike plasser på natten for å kunne få ryddet dem ordentlig uten for mange biler til stede. Det er først i det siste at problemet med stadig parkerte biler i sentrum på nattestid har kommet. Det har sammenheng med en større tilflytting til sentrumsområdet. Dagens parkeringsbestemmelser gjelder fram til kl. 17. Rådmannen foreslår å utvide tidsperioden parkeringsbestemmelsene skal gjelde fra 8-16 (som vedtatt i HTM 26.09.2013) til 8-18 på hverdager, samt ta med at parkeringsbestemmelsene også gjelder lørdager fra kl. 9-15.

Ås kommune

Ut fra vurderingen som er gjort ovenfor foreslås følgende parkeringsbestemmelser for de ulike parkeringsplassene i Ås sentrum:

Parkeringsregulerende skilt

På de offentlige parkeringsplassene i sentrum (markert med grønt) settes det opp skilt som viser at det i perioden mandag til fredag fra kl. 8-18 og lørdag fra kl. 9-15 er tillatt med to timer parkering ved bruk av parkeringsskive.

På parkeringsplassene foran DnB skal det være 30 minutters parkering ved bruk av parkeringsskive, i perioden mandag til fredag fra kl. 8-18 og lørdag 9-15. HC-plassen ved DnB vil ha to-timers parkering i den samme perioden.

Parkeringsplassene langs Skoleveien ved rådhuset (markert med gult) forbeholdes besøkende til Ås rådhus og Ås kulturhus med gyldig p-bevis, i perioden mandag til fredag fra kl. 8-16. P-bevis kan hentes på servicetorget, og dette må det opplyses om. Det samme gjelder for de to HC-plassene.

Parkeringsplassene for el-bil ved ladestasjonene vil være to timers parkering ved bruk av parkeringsskive mandag til fredag fra kl. 8-18 og lørdag fra kl. 9-15.

Plassene som er skravert med blått (Sagaveien og Måltrostveien) vil bli forbeholdt Ås kommunes tjenestebiler. Disse plassene vil bli skiltet med P-skilt, med underskilt om at de er reservert for Ås kommunes tjenestebiler, olat er påkrevd.

Plassene ved Åsgård skole (skravert med rødt) er avgrensede plasser og kan skiltes med privatrettslige skilt. Ved Åsgård skole vil det være reservert for Ås kommunes ansatte og olat er påkrevd. Det vil selvfølgelig være mulig for foreldre å parkere i forbindelse med levering og henting av barn på skole/SFO.

For parkeringsplassene ved Hangar'n i Brækkeveien opprettholdes at det er tillatt med offentlig parkering i perioden mandag til fredag fra kl. 8-18 og lørdag fra kl. 9-15 i fire timer ved bruk av parkeringsskive.

Det utvides med to parkeringsplasser for forflytningshemmede i forhold til tidligere skiltplan, en plass ved minibanken (utenfor DnBs lokaler) og en plass ved nedkjøringen til vareleveringen på kulturhuset. Disse plassene vil også være underlagt krav om to timers parkering ved bruk av parkeringsskive.

På parkeringsplassen nedenfor rådhuset vil det være forbudt å parkere foran nødutgangen fra kinoen og sceneinngangen. Dette området er skravert på asfalten, men det vil også bli skiltet med parkering forbudt skilt. Det samme vil gjelde ved nedkjøringen til varemottaket på kulturhuset.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Som beskrevet i forrige saksfremlegg er midler til innkjøp av nye parkeringsregulerende skilt beskrevet i saken som ble lagt frem for formannskapet 21.08.2013. Dette er innarbeidet i handlingsprogrammet for 2014. En del av skiltene

Ås kommune

som er innarbeidet i skiltplanen er allerede etablert i sentrum. Supplering av andre skilt vil tas fra driftsbudsjettet for vei.

Konklusjon med begrunnelse:

Ut fra momentene som er kommet inn siden saken ble behandlet sist og vurderingen av disse, anbefales skiltplanen vedtatt.

Kan vedtaket påklages:

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Ås kommune

HTM-121/13

Ny E-18 - bruk av plan- og bygningslovens § 3-7

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Saksnr.: 13/04771-3
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	121/13 12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Rådmannen anbefaler at Statens vegvesen utarbeider og legger reguleringsplan for ny E-18 ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 3-7, i nært samarbeid med kommunen – både politisk og administrativt.

Rådmannen i Ås, 28.11.2013

Trine Christensen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

Brev fra Statens vegvesen, datert 20.09.2013

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Planarbeid med utarbeidelse av ny E-18, fra Retvet i Ski kommune til Vinterbro i Ås kommune, er igangsatt, jfr. vedtatte kommunedelplan for E-18. Reguleringsplanen inneholder en ny firefelts motorvei med tilhørende kryssområder og annen veigrunn, omlegging av lokal- og driftsveier, samt vilt- og støytilltak.

Statens vegvesen (SVV) foreslår at planen fremmes etter plan- og bygningslovens § 3-7, siden de skal være tiltakshaver for prosjektet, se vedlegg. Det innebærer at SVV utarbeider og legger reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn. Ås og Ski kommuner vil fortsatt være planmyndighet og vedta det endelige planforslaget. Det forutsetter et nært og godt samarbeid med kommunene. Planprogrammet vil beskrive hvordan samarbeidet organiseres med kommunene.

Utdrag fra plan- og bygningsloven:

§ 3-7. Overføring av planforberedelse til statlig eller regional myndighet

Etter nærmere avtale mellom partene kan statlig eller regional myndighet helt eller delvis overta de oppgavene planadministrasjonen i kommunen og regional planmyndighet har med å organisere planarbeidet og utarbeide planforslag.

Ås kommune

Oppnås ikke enighet mellom vedkommende myndighet og kommunen eller regional planmyndighet om organisering av planarbeidet, treffer departementet avgjørelsen.

Myndigheter med ansvar for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan etter samråd med planmyndigheten utarbeide og fremme forslag til arealplan for slike tiltak og beslutte å legge slike planer ut til offentlig ettersyn etter bestemmelsene for vedkommende plantype. Gjeldende kommunale eller regionale planstrategier skal vurderes i forbindelse med planarbeidet.

For planleggingen gjelder for øvrig de vanlige regler om behandling og rettsvirkning av vedkommende plantype.

I Miljøverndepartementets veileder heter det videre at:

Myndigheter kan avtale å overføre den kompetansen planadministrasjonen i kommuner og regional planmyndighet (fylkeskommunen) har til å organisere planarbeidet og til å utarbeide planforslag. Dette kan skje ved at vedkommende myndighet overtar oppgaven, eller ved at den legges til et felles planleggingsorgan som opprettes for å utføre den aktuelle planoppgaven.

Det kan også skje ved at en annen myndighet overtar deler av planoppgaven. Dette vil særlig være aktuelt ved planlegging av store utbyggingstiltak hvor spørsmålet om lokalisering er uavklart og hvor lokalisering i flere kommuner kan være aktuelt. I slike situasjoner kan det utarbeides planprogram og/eller konsekvensutredning for å avklare konsekvensene av de ulike alternativer før det varsles oppstart av en arealplan. Ansvar for det videre planarbeidet kan overlates til den kommunen hvor tiltaket ligger, dersom ikke planleggingen skjer med hjemmel i tredje ledd. En slik framgangsmåte kan også være aktuelt for store veg- og jernbanetiltak med flere ulike trasealternativer og hvor flere kommuner blir berørt, eller ved lokalisering av statlige eller regionale institusjoner.

Departementet bestemmer organiseringen og gjennomføringen av planarbeidet dersom kommunene, fylkeskommunen og statlige organ ikke kommer til enighet om dette.

Den hjemmel statlig vegmyndighet har hatt til å utarbeide arealplaner for vegtiltak, og utvides slik at denne muligheten nå også gjelder samferdselsanlegg og infrastrukturtiltak, herunder veger, flyplasser, jernbaner, farleder, havner og lignende som statlige myndigheter har planleggings- og gjennomføringsansvar for. Når det gjelder infrastruktur for transportanlegg, har staten en særlig viktig rolle for de større anleggene, som har nasjonal betydning og i stor grad finansieres over statsbudsjettet.

[Statens vegvesen](#), [Jernbaneverket](#), [Avinor](#), [Kystverket](#)

Til nå har vegmyndighetene hatt en egen hjemmel i [plan- og bygningsloven](#) § 9–4 til å initiere og lede deler av arbeidet med vegplanlegging etter planbestemmelsene i loven. Det er avgjørende at vegplanlegging og annen transportplanlegging skjer gjennom planleggingen etter plan- og bygningsloven, og at det er et enhetlig mønster

Ås kommune

for planleggingen på samferdselssektoren og for plan- og bygningslovens anvendelse på samferdselsområdet. Det er også naturlig at det fortsatt skal være mulig for sentrale samferdselsmyndigheter å overta en del av planmyndighetenes vanlige rolle i prosessen i et samarbeid med disse, og så vidt mulig som en integrert del av den ordinære regionale og kommunale planleggingen.

Samferdselsmyndigheten skal samrå seg med planmyndigheten om utarbeiding av planforslag for et samferdselsanlegg. Det forutsettes at statlig myndighet og kommunen drøfter innholdet i og ansvarsfordelingen for planarbeidet. Statlig myndighet har likevel anledning til å starte opp planarbeidet selv dersom det ikke oppnås enighet om ansvarsfordeling og planinnhold. Gjeldende kommunal og regional planstrategi skal tas inn som et grunnlag for planarbeidet.

Det er de ordinære planformene på vedkommende nivå som skal brukes for slike planoppgaver. De vanlige bestemmelsene om saksbehandling, innhold og virkninger for vedkommende plantype gjelder også for planer som utarbeides etter bestemmelsene i denne paragraf.

Medbestemmelse:

Planarbeidet er igangsatt, og det har allerede vært flere møter mellom partene som er involvert i prosessen. Statens vegvesen (SVV) har også vært og presentert det foreløpige arbeidet i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM), i møte 07.11.2013.

Det er avtalt at SVV skal utarbeide små nyhetsbrev som vil bli lagt ut på kommunens hjemmeside, slik at både politikere og øvrige innbyggere kan holde seg orientert om planprosessen underveis. Det er også mulig, og SVV har sagt seg villig til, å komme og orientere i HTM flere ganger.

Vurdering:

Reguleringsplan for ny E-18 er et planarbeid som berører to kommuner og er en svært omfattende plan. Rådmannen har forståelse for at det kan være en fordel at SVV har hovedansvaret for framdriften i dette veiprojektet. Det vil også være ressurs sparende for kommunens administrasjon at SVV viderefører arbeidet med reguleringsarbeidet.

Arbeidet med planprogram er under utarbeidelse, og begge kommuner har deltatt aktivt i dette arbeidet.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Statens vegvesen utarbeider og legger reguleringsplan for ny E-18 ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 3-7, i nært samarbeid med kommunene.

Ås kommune

HTM-122/13

Gnr 102 Bnr 318 - Nordbyveien 72 - Rammetillatelse

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Saksnr.: 13/04036-7
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	122/13 12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Ås kommune avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon for å avvike reguleringsplan for Norbyveien, R – 237.

Rådmannen i Ås, 27.11.2013
Trine Christensen

Saken ble lagt fram til behandling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 07.11.13. med følgende vedtak: Saken utsettes.

Vedlegg innkommet etter saksbehandlingsfrist for saksframlegg til HTMs møte 07.11.13 :

- A. Notat fra advokatfirmaer Ræder DA.
- B. Informasjonsskriv til naboer
- C. E-post fra tiltakshaver v/ Bjørn Myhre, av 18.11.13 med kopi av e-post fra reguleringsarkitekt i Ås kommune
- D. Vedlegg til trafikkanalyse fra Sweco, av 19.11.13, med redegjørelse fra tiltakshaver
- E. Opprettholdelse av naboprotest, av 19.11.13, med redegjørelse fra søker.
- F. E-post fra nabo som trekker sin protest, under forutsetninger, av 19.11.13

Alle sakens trykte dokumenter befinner seg i saksmappen, sak nr 13/1533, og i Public 360 som sak nr 13/04036.

Advokatfirmaet Ræder DA, skriver på vegne av tiltakshaver at det ikke er gitt at tiltak i henhold til reguleringsformålet vil gi et vesentlig annerledes trafikkbilde, enn ved dagligvarehandel. I trafikkanalysen som søker har sendt inn, skrives det at hvis eiendommen utvikles i henhold til reguleringsplanen vil det medføre færre bilturer enn om det bygges dagligvarebutikk. Ved utbygging etter reguleringsbestemmelsene antydes ca. 210 bilturer, mens ved utbygging til dagligvarehandel antydes 1200 bilturer. Kommunen forholder seg til utført trafikkanalyse.

Sweco presiserer at genererte bilturer per døgn, vil si at en bil som først kjører inn på eiendommen og så ut fra eiendommen generere to bilturer. Likevel vil sammenligning mellom tiltak i henhold til reguleringsplanen og tiltak med dispensasjon og oppføring av dagligvareforretning ikke endres.

Ås kommune

Ansvarlig søker har avholdt møte med noen av naboene. Til de naboene som ikke deltok på møtet er det utarbeidet et informasjonsskriv, som bygger på informasjon som ble gitt på møtet. Søker skriver at de har endret antall p-plasser og innlemmet sykkelparkeringsareal på eiendommen. Dette var kjent for kommunen før forrige saksframlegg.

Det skal ikke være tillatt å kjøre rundt bygningen. Dette er en endring som kun gjelder varetransport. Som det i søknaden er vist til som en liten del av bilkjøringen, og som ikke kommer fram i bilturtallet. I neste avsnitt i informasjonsskrivet kan det se ut som om denne endringen ikke skal gjennomføres før om 2 år.

Skjermvegg mot naboer utvides i øst og videreføres mot syd.

Søker konkluderer med at bygningen og utomhusarealet vil bli oppgradert, det vil bli skjerming mot naboer og nærområdet vil få et utvidet varetilbud.

Byggmesterforsikring v/Trond Karlsen trekker sin protest, gitt i e-post av 28.05.13, under forutsetning av at trafikkbelastningen, spesielt på sitt byggs sørside, blir som beskrevet. Det vil si at vareleveransene i hovedsak blir gjennomført med «mindre» lastebiler.

J. Kristian Bjerke og Jørund Thue opprettholder sin protest. De andre naboene som protesterte på tiltaket har kommunen ikke hørt noe fra. Kommunen definerer dette som at protestene opprettholdes.

Ansvarlig søker skriver i e-post av 19.11.13 at dagligvarebutikk på eiendommen er av Hovedutvalg for teknikk og miljø, tidligere i år behandlet og vurdert som følger: "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 fylkesdelsplan for handelsvirksomhet, service og sentrumsstruktur". Tar en med resten av avsnittet i saksframlegget, lyder neste setning: "Administrasjonen er likevel negativt innstilt til reduksjon av grøntstrukturen i området". Sak nr 17/13, behandlet den 14.02.13, omhandlet forespørsel om mulig omregulering av eiendommen og deler av omkringliggende grøntstruktur. HTM ville ikke anbefale at det ble igangsatt planarbeid som krever inngrep i omkringliggende grønnstruktur.

I denne søknaden har søker valgt søke om dispensasjon for å avvike formålet i planen. Det omsøkte tiltaket befinner seg innenfor egen eiendom.

Tiltakshaver viser til samme situasjonskart og infoskriv som ansvarlig søker. Han viser også til at administrasjonen i Ås kommune anbefalte at det ble søkt om dispensasjon. I vedlagte e-post fra kommunen, står det at kommunen i utgangspunktet stiller seg positivt til varehandel. Det er først ved en fullstendig saksbehandling kommunen kan gi sitt endelige svar. Det skal være tungtveiende grunner til at kommunen avviker fra gjeldende reguleringsplan av nyere dato, når det foreligger naboprotester. Kommunens innbyggere skal ha forutsigbarhet når det gjelder hva som skal bygges i deres nærområde.

Ås kommune

Saken ble utsatt i møtet i HTM den 07.11.13, da det ble signalisert fra søker at de ville avholde et møte med naboer av tiltaket. All tidligere saksbehandling befinner seg i det opprinnelige saksframlegget under.

Det er ikke innkommet ny dokumentasjon som tilsier at kommunen endrer sin innstilling.

Rådmannen opprettholder sin innstilling.

Rådmannens innstilling:

Ås kommune avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon for å avvike reguleringsplan for Norbyveien, R – 237.

Rådmannen i Ås, 25.10.2013
Trine Christensen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringsplan med bestemmelser
2. Situasjonskart
3. Tegninger
4. Nabomerknader
5. Søkers kommentar til nabomerknad
6. Uttalelse fra Statens vegvesen
7. Kart med avmerkede butikker

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Alle dokumentene i saken

Utskrift av saken sendes til:

Torstein Ramberg AS Siv.Ark MNAL, Akersgata 7, 0158 OSLO
Tønnevold Eiendom AS, P.b. 115, 4876 GRIMSTAD
Bent Alvin Johansen, Margretes vei 16, 1406 SKI
Jørund Thue og Terhi Maria Thue, Solfallsveien 3, 1406 SKI
Johan Kristian Bjerke og Catharina Bjerke, Gamleveien 60, 1406 SKI
Silje Torre Netskar og Brynjar Netskar, Solfallsveien 5 A, 1406 SKI
Espen Eggum, Solfallsveien 1 B, 1406 SKI
Alf Kolbjørn Elvebråten, Gamleveien 58, 1406 SKI
Sølvi Sæves og Håkon Sæves, Solfallsveien 5 B, 1406 SKI
Byggmesterforsikring v/ Trond Karlsen, Nordbyveien 70, 1406 SKI

Ås kommune

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordbyveien (R-237), vedtatt av kommunestyret 25.11.09. Eiendommen er regulert til byggeområde for industri, lager og verksted. Reguleringsplanen viser ny atkomst til eiendommen via en ny rundkjøring på Nordbyveien.

Søknad:

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende bygning på eiendommen. Tilbygget skal brukes til dagligvareforretning/kontor. Det søkes anlagt parkeringsplasser som vist på situasjonsplan. Det vil si ca. 35 p-plaser og 12 sykkelparkeringsplasser. Det etableres et midlertidig varemottak på vestsiden av bygget, som vil bli flyttet til nordsiden når eksisterende leieforhold og den interne disponeringen endres.

Det skal etableres for skjerming mot støy og innsyn mot øst og foran varemottak i vest. Det forutsettes at regulert avkjørsel til eiendommen opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan før etablering av dagligvarehandelen. Nødvendig snømåking vil bli gjort.

Tilbygget bygges med høyder tilpasset eksisterende bygning. Inngang til ny dagligvarehandel vil bli gitt en tydelig markering med glassfasade. Innganger til eksisterende virksomhet opprettholdes som i dag p.g.a. gjeldende leieforhold, men vil på sikt få etablert felles inngang med dagligvarehandelen.

Tilbygget har et bebygd areal på 1506 m². Eiendommen har et areal på 4342 m². Grad av utnyttning etter utbygging vil bli 50 %.

Det er foretatt en trafikkanalyse av Sweco. Trafikkanalysen ligger i saksmappa. Det foreligger uttalelser fra Statens vegvesen.

Søknad om dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon for å avvike regulert formål. Formålet i planen er industri, lager, verksted, mens det søkes om å etablere dagligvareforretning. Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at Nordbyveien er en viktig ferdselsåre i Ås og at etablering av dagligvarehandel vil gi et bedre tilbud til et større område. For omkringliggende boligbebyggelse innebærer etablering av dagligvarehandelen et nytt tilbud i gåavstand.

Videre skriver søker at etablering av ny virksomhet på eiendommen vil generere mer trafikk, uavhengig av type virksomhet. En dagligvarehandel/kontor vil først og fremst generere personbiltrafikk, men ikke nødvendigvis mer enn annen industrirelatert virksomhet vil kunne komme til å gjøre. Søker vurderer derfor at fordelene med dagligvarehandel/kontor med hensyn til trafikk er større enn ulempene i forhold til etablering av annen industrirelatert virksomhet. En dagligvarehandel er et tiltak som vil gi liv i området som vi vurderer som en større fordel enn ulempe for eiendommen

Ås kommune

og omgivelsele. Søkers vurdering er derfor at fordelene ved etablering av en dagligvarehandel er større enn ulempene.

Nabomerknader:

Det er innkommet 3 merknader/protester. Se vedlegg 4.

Det er kommet inn et brev med merknader underskrevet av 11 naboer på 6 forskjellige gårds- og bruksnummer i Ski kommune. De skriver at reguleringsplanen som eiendommen omfattes av bare er 4 år. Det er viktig for innbyggerne at de kan forholde seg til kommunens reguleringsplaner i et langsiktig perspektiv. Videre skriver de at type næring vil være avgjørende for trafikken i området, og det er kjent at dagligvarehandel gir den absolutt største belastningen trafikkmessig. Dagligvarebutikker har lange åpningstider, mye biltrafikk og varelevering på mange av døgnets timer. Nordbyveien er allerede en svært belastet vei. Statens vegvesen jobber med å få Nordbyveien etablert som en miljøgate. Å gi dispensasjon for å etablere ny dagligvarebutikk som gir økning i biltrafikken er således ikke i tråd med øvrige planer.

Videre skriver de om at reguleringsplanen vise atkomst til eiendommene mellom bygningene, mens søker ønsker atkomst på østsiden av eiendommen. Naboer skriver også at opprinnelig intensjon med begrensning i utnyttelsesgrad hadde boligene og grøntareal for fri ferdsel i betraktning. En tidligere forespørsel om økt utnyttelsesgrad er allerede avvist av Ås kommune. De mener dermed at tomten reelt sett er for liten for omsøkte tiltak/formål og taler for at dispensasjon ikke må gis.

Til sist påpeker naboene at det i søknaden påstås at etablering av dagligvarebutikk vil gi et bedre tilbud til området, mens det allerede er butikk rett over Nordbyveien. I tillegg er det KIWI-butikk 200 meter unna. Det er også Rimi- og Coop-butikk i området. Disse butikkene dekker allerede mer enn behovet i området. Naboene mener at fordelene ikke er større enn ulempene. Tvert imot. Ulempene er betydelig større enn fordelene.

Naboene skriver at de på generelt grunnlag ber om at det i alle planer for området beskrives hvordan området skal skjermes med hensyn til støyskjerming, skilting(ikke lys i skilt), åpningstider, innsyn og lys fra billykter.

Det er innkommet merknad fra Nordbyveien 70 ved Trond Karlsen, Byggmesterforsikring. Hans protest går på atkomst og parkeringsplasser vist på situasjonskartet, samt generell trafikkavvikling. Hans atkomst vil gå mellom hans eiendom og omsøkt tiltak, og han vil således måtte krysse trafikken til framtidig butikk. Videre er han bekymret for at kunder også vil kjøre rundt butikken, slik det legges opp til for varaleveranser. Videre viser han til bruk av fellesarealer ikke kan inngå i planleggingen av tiltaket. Han skriver at dagligvarehandel utvilsomt vil generere mer trafikk enn regulert formål. Til sist ber han om en klarere redegjørelse for atkomst, parkering og generell trafikkavvikling for omsøkt tiltak.

Ås kommune

Det er innkommet merknad fra eier av Margretes vei 13, Bent Alvin Johansen. Han skriver at det vil bli varemottak rett ovenfor hans eiendom, og at varer ofte leveres om morgenen og forårsaker mye støy. Han protesterer derfor på at det skal gis dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. Han skriver videre at tiltaket vil generere mer trafikk i Nordbyveien, som eller ville gått på Søndre Tverrvei. Til slutt skriver han at uansett hva som bygges på eiendommen, må det settes opp støyskjerm mot bebyggelsen og friområdet. Støyskjermen må beplantes.

Uttalelse til nabomerknader:

Søkers uttalelse til merknad fra naboer i Ski. Søker gir først en redegjørelse av faktiske forhold angående en tidligere søknad om bruk av eiendommen. Videre redegjør søker for eksisterende avkjørsel og regulert avkjørsel. Og viser til at ny felles avkjørsel skal brukes i tiltaket. De skriver at naboer er bekymret for økt trafikk til eiendommen, og at de vil etablere et gjerde for å skjerme mot støy og innsyn. Søker skriver at tiltaket søkes oppført innenfor regulerte byggegrenser.

Til merknad fra nabo i Ås skriver søker at varemottak på vestsiden av bygget vil være en midlertidig løsning i en overgangsperiode der eksisterende leieforhold avvikles. Varemottak vil på sikt være fra nordsiden av bygget.

Til sist uttaler søker seg til merknad fra Trond Karlsen, Byggmesterforsikring. Varemottaksvei vil bli skiltet, og søker ser ikke at dette vil være en vei som blir aktuell å benytte for kunder. Og viser til at varemottaket er midlertidig, og at det vil bli skjermet med gjerde. Søker viser til reguleringsplanen angående bruk av fellesarealer. FA3 er regulert er som avkjørsel/vei, og forutsettes av tiltakshaver å kunne benyttes til dette formålet i fellesskap med øvrige eiere. Fellesarealet inngår ikke i søknaden, men ny avkjørsel forutsettes etablert av Statens vegvesen i henhold til gjeldende reguleringsplan. Søker viser til at parkeringsplasser mellom gnr 102 bnr 318 og 315 er inntegnet på tiltakshaver egen eiendom. Avkjørsel til gnr 102 bnr 316 er ikke i konflikt med viste parkeringsplasser. Til sist skriver søker at vedrørende bemerkning om trafikkavvikling viser de til redegjørelse og dispensasjonssøknad.

Trafikkanalysens konklusjon:

Utvikles eiendommen i henhold til reguleringsplan med bestemmelser vil det medføre mindre trafikk, ca. 100 bilturer per døgn, enn eksisterende bruk av eiendommen i dag.

Bygges det en dagligvarebutikk på eiendommen vil trafikken øke med 1200 bilturer per døgn. Tallene er forbundet med en usikkerhet. Selv med usikkerheten vil økningen i biltrafikk til eiendommen fungere trafikalt. Dette under forutsetning av at ny atkomst etableres før tiltaket tas i bruk.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Den overordnede hensikten med reguleringsplan R – 237, Reguleringsplan for del av Nordbyveien, er å legge forholdene til rette for gående og syklende og å bedre trafikksikkerheten på strekningen. Fordi dagligvareforretninger bidrar til økt biltrafikk savner Statens vegvesen en nærmere begrunnelse for lokaliseringen av

Ås kommune

forretningen. En vurdering av behovet for dagligvarehandel på eiendommen, sett i lys av de trafikale konsekvensene av tiltaket og andre eksisterende dagligvareforretninger i området, er viktig for ikke å motvirke hensikten med reguleringsplanen. De viser i den forbindelse til nyetablering av matvareforretning 500 meter lengre øst for planområdet.

Statens vegvesen skriver at de planlagte parkeringsforholdene på eiendommen virker uryddig. Det er vanskelig å se om manøvreringsarealet er tilstrekkelig. Det er heller ikke tilrettelagt for sykkelparkering. Til sist setter de spørsmålsteget ved en så stor parkeringsdekning når butikken er ment å dekke et behov i nærområdet.

I sin kommentar til trafikkanalysen skriver Statens vegvesen at etablering av dagligvareforretning på eiendommen vil generere minst ca. 1200 flere bilturer per virkedøgn enn eksisterende situasjon. Dette vurderer de til å være vesentlig endring av trafikk til/fra eiendommen.

Statens vegvesen skriver at om Ås kommune finner at økt vekst i biltrafikk oppveies av behov for etablering av dagligvareforretning på eiendommen, vil ikke Statens vegvesen motsette seg en slik avgjørelse. De vil likevel påpeke at de mener at endringen av dagens reguleringsformål er såpass vesentlig at saken bør vurderes behandlet som en reguleringsendring og ikke som en dispensasjonssak.

Vurdering av saken med konklusjon og begrunnelse:

Begrunnelsen for den valgte plassering av dagligvareforretningen kommer ikke fram av den skriftlige redegjørelsen fra søker. Det er likevel muntlig lagt fram at det er foretatt en markedsundersøkelse som konkluderer med at det er forenlig med en tett etablering i området. Det er vanskelig å vurdere dette da ikke foreligger skriftlig, men risikoen ved å etablere en ny forretning kan si noe om dette forholdet.

Søker har i sin reviderte situasjonsplan redusert antall parkeringsplasser til ca. 30-35 og opprettet ca. 12 sykkelparkingsplasser. Dette gjør manøvreringen på uteplassen mer oversiktlig.

Det omsøkte tilbygget befinner seg i sin helhet innenfor regulert byggegrense.

Kommunen har vurdert at søknaden kan sendes inn som en søknad om dispensasjon i motsetning til Statens vegvesen, som mener at saken utløser en søknad om ny regulering av eiendommen.

Statens vegvesen og flere naboer stiller seg negative til tiltaket. Naboene vil få ut/innkjøring til eiendommen av både ca. 1200 bilturer per døgn og vareleveranser. Kjøringen vil forårsake både støy og forstyrrende lys for naboer. Dette vil foregå i tiden 07:00 til 23:00, 6 dager i uken.

Statens vegvesen viser til at en dispensasjon fra planformålet vil føre til ca. 1200 ekstra bilturer i døgnet, noe de mener vil virke mot hensikten med reguleringen av Nordbyveien, som er gjort for å bedre forholdene for gående og syklende. Både naboer og Statens vegvesen viser til at det er mange dagligvareforretninger i

Ås kommune

nærheten. Ved måling på kart viser det seg at det er to butikker i umiddelbar nærhet til det omsøkte tiltaket, i ca. 300 meter og 400 meter avstand. Se vedlegg 7.

Det er søkt om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen. Reguleringsplanen er forholdsvis ny, godkjent 25.11.2009. Tiltaket vil føre til at reguleringsplanens formål fravikes. Tiltaket vil følgelig være i strid med reguleringsplanen, 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.

Kommunen mener at de bilturene forretningen generer allerede befinner seg på Nordbyveien. Det er vanskelig å tro at forretningen drar kunder fra andre steder enn nærområdet. Derfor mener vi at folk vil kjøre innom den nye forretningen istedenfor å kjøre til andre forretninger eller til storsentrene på Ski og Vinterbro. Altså befinner de 1200 bilturene seg allerede på Nordbyveien. Kanskje vil noe av biltrafikken minske fordi avstanden til forretningen for noen blir i gangavstand, altså i en enda kortere avstand enn eksisterende forretninger.

Likevel skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det er utvilsomt at etablering av en dagligvareforretning vil medføre ulemper for naboer. Det gjelder både beboere som grenser opp mot området og næring på naboeiendommene. Forskjellen mellom bruk av eiendommen som regulert eller med omsøkt dispensasjon, utgjør en forskjell på ca. 1300 bilturer per døgn. Videre er det 2 etablerte dagligvarebutikker i en avstand på under 400 meter, samt 2 til i området. I tillegg er det korte avstander til 2 storsenter.

Rådmannen mener derfor at ulempene ved å gi dispensasjon er større enn fordelene, og foreslår dermed at det gis avslag på søknaden.

Ås kommune

HTM-123/13

Gnr 42 Bnr 249 - Lyngveien 25 - Klage på avslag på rammesøknad for påbygg enebolig med ekstra boenhet - til tomannsbolig med ekstra boenhet.

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler:	Bertha Solheim Hansen	Saksnr.:	13/00058-5
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		123/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder avslaget i medhold av §§ 20-1 og 21-2 i plan- og bygningsloven på de anmeldte byggeplaner for påbygg og tilbygg av en ekstra boenhet på gnr. 42, bnr. 249, Lyngveien 25, da tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan med bestemmelser (R-260).

Rådmannen i Ås, 29.11.2013

Trine Christensen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Fylkesmannen

Tidligere behandling:

Ingen

Vedlegg:

1. Kartutsnitt med regulering gnr. 42 bnr. 249, Lyngveien 25
2. Søknad om rammetillatelse for påbygg, situasjonskart, fasadetegninger, redegjørelse og svar på naboklage mottatt den 05.07.2013. (Plantegninger ligger under punkt 7.)
3. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Østre del av Kajaområdet (R-260).
4. Naboinnsigelser og merknader ang. planlagt påbygg Lyngveien 25 fra gnr. 42 bnr. 81, Signe Skare og Kåre Årsvoll, Starrveien 2.
5. E-post spørsmål og svar mellom kommunen og Ellingsen Prosjektutvikling AS om utvidelse av boligen i tidsrommet 29.01.2013 - 06.05.2013.
6. Brev fra kommunen om manglende avklaringer for tiltaket, datert 03.09.2013.
7. Svarbrev fra ansvarlig søker v/Bjørn Glomsrød samt oppdaterte plantegninger for alle tre plan.
8. Vedtak om rammesøknad, avslag datert 02.10.2013
9. Klage på vedtak om avslag på byggesøknad, datert 22.10.2013.
10. Begrepet tomannsbolig. Uttalelse fra Direktoratet for byggkvalitet om begrepet tomannsbolig. Oversendt av ansvarlig søker.

Ås kommune

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumenter i saken.

Utskrift av saken sendes til:

Arkitektene Fosse og Aasen AS, Drammensveien 126, 0277 Oslo
Daniel Ellingsen og Julian T. Moussawi, Lyngveien 25, 1430 Ås
Signe Skare og Kåre Årsvoll, Starrveien 2, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Prinsipielt om saken:

Saken gjelder hvorvidt det tillates tre boenheter på en vanlig boligtomt som er litt over 1000 m², uten at det søkes om dispensasjon for antall boenheter.

Ansvarlig søker ønsker at saken prøves for Hovedutvalget for teknikk og miljø med begrunnelse i kommuneplanens oppfordring til fortetting.

Saken er av stor prinsipiell betydning og det er sett fra begge parters side. Grunnen er at det finnes mange lignede eksisterende boliger med en ekstra boenhet på inntil 60m² bruksareal. Mange av disse boliger ligger på tomter som er ca. 1000m² stor. Såfremt tomten enten er relativ flat eller har et litt større tomteareal kan denne saken danne presedens og gi et stort antall boliger mere enn ved dagens praktisering.

Sammendrag:

Eiendommen Lyngveien 25 er omsatt den 26.02.2013. Kartutsnitt vedlegg 1. De nye eiere har allerede fra anskaffelsestidspunktet vist interesse for å foreta endringer på eiendommen. Det var Ellingsen Prosjektutvikling AS som tok kontakt med kommunen. Vedlegg 4. Det ble først søkt om et lite tiltak på eiendommen med fasadeendring, utvidelse balkong og ny balkong på det eksisterende taket av garasjen. Bare deler av tiltaket er fullført.

Det ble den 05.07.2013 søkt om rammetillatelse for påbygg og tilbygg for en tomannsbolig samtidig som man opprettholdt den eksisterende ekstra boenhet i underetasjen på eksisterende bolig. Vedlegg 2.

Reguleringsmessig forhold:

For området gjelder reguleringsplan for Østre del av Kajaområdet (R-260). Vedtatt av kommunestyret den 23.11.2011. Tomten er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og ligger på del B2. Vedlegg 3.

Fakta om saken:

Det er kommet naboprottest fra naboen gnr. 42 bnr. 81, Signe Skare og Kåre Årsvoll, Starrveien 2. Vedlegg 4. Lyngveien 25 ligger nord for denne naboen. Naboprotesten er kommentert i vedtaket. Tiltaket antas ikke å skape mer sjenanse en hva man må forvente ved en fortetting innenfor de grenser reguleringsplanen tillater.

Ås kommune

Tiltakshaver (v/ tiltakshavers far Asbjørn Ellingsen) ønsker å utnytte eiendommens potensiale. Under behandlingen av tiltaket om påbygg og tilbygg etterlyste kommunen manglende avklaringer fra ansvarlig søker. Vedlegg 5 og 6. Eierne ønsket fortsatt å opprettholde den ekstra boenhet i underetasjen på eksisterende bolig. Saken ble behandlet med vedtak om avslag. Vedlegg 7. Ansvarlig søker klager på vedtaket og beskriver i klagen at det ønskes en vurdering fra politikerne i Hovedutvalget for teknikk og miljø. Vedlegg 8. Ansvarlig søker har innsendt en begrunnet klage hvor han beskriver fylldig, og begrunner med henvisning til gjeldende kommuneplanbestemmelser, hvorfor rammesøknaden med de tre boenheter opprettholdes. Ansvarlig søker har den 27.11.2013 innsendt e-post fra Direktoratet for byggkvalitet som uttaler seg om begrepet tomannsbolig. Vedlegg 10.

Alternativer:

Administrasjonen ser at det kan være en mulig løsning å søke dispensasjon for den tredje boenhet med den begrunnelse at den er allerede etablert i den eksisterende eneboligen.

Vurdering:

Søknaden var ved behandling komplett. Redegjørelsene er fylldige, tegningsmaterialet er pent og alle funksjoner er ivaretatt for tre boenheter. Det er et fornuftig samfunnsmessig hensyn å bevare alle de boenheter som allerede er etablert i kommunen, spesielt når man også sørger for parkering på egen tomt, hvilket erfaringsmessig kan skape utfordringer. Administrasjonen har da også gitt signaler om at det kan søkes om dispensasjon for dette forholdet. Ansvarligsøker/tiltakshaver har ikke ønsket å søke dispensasjon for den ekstra boenheten, da de tolker kommuneplanbestemmelsene slik at kommunen tillater fortetting der det er praktisk gjennomførbart å tilrettelegge for boenheter som ivaretar alle hovedfunksjoner og tekniske krav. Ansvarlig søker/tiltakshaver ønsker her en vurdering av tiltaket fra politikerne i Hovedutvalget for teknikk og miljø.

En dispensasjonssøknad er etter administrasjonens vurdering nødvendig her for at saken ikke skal danne presedens.

Kajaområdet er et karakteristisk og høyt verdsatt område hos befolkningen på Ås. Det er en av grunnene til at det ble foretatt endringer i reguleringsplanen for Østre del av Kajaområdet (R-260) nettopp for å bevare det spesielle bomiljø i området og skaffe forutsigbarhet for beboerne.

Administrasjonen praktiserer en tolking av begrepet bolig/boligbebyggelse på samme måte som det er beskrevet i mange av kommunen reguleringsplaner, det gjelder: enebolig, enebolig med en ekstra boenhet på inntil 60 m² bruksareal og tomannsbolig. Tomannsboliger tillates på tomter hvor tomtestørrelsen er 1000m², og det ikke i reguleringen er forbud. I begrepet tomannsbolig praktiserer kommunen to boenheter, det har aldri vært hensikten å fortette på den enkelte boligtomt utover det.

Ås kommune

En praksis med tre boenheter innenfor en tomannsbolig har man ikke tidligere ønsket hverken fra administrasjonens eller politikernes side. Det er da heller ikke intensjonene i kommuneplanbestemmelsene.

Det har vært kommunens faste praksis at i en tomannsbolig har hver halvdel en boenhet med alle hovedfunksjoner, samt uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og utebod.

Problemstillingen med behov for utleieboliger/studentboliger er velkjent i administrasjonen. Det ble til møtet i Hovedutvalget for teknikk og miljø den 17.01.2013 sendt ut en orienteringssak til politikerne om dette tema.

Administrasjonen mottar fortsatt bekymringsmeldinger fra beboere som bor i etablerte boområder hvor det leies ut til mange studenter. Det bør derfor være bred politisk enighet hvis man skal endre de eksisterende grenser for etablering av ekstra boenheter utover det som gjelder i dag.

Konklusjon:

Reguleringsplanen for området (R-260) er godkjent av Kommunestyret i 2011. Forut for dette ligger en lang behandling og nøye vurdering av planen fra både reguleringsarkitekter og politikere. Reguleringsbestemmelsene bør således ligge til grunn og følges for tiltak i dette området.

Plan- og utviklingsavdelingen understreker at fortetting er tenkt i forbindelse med sanering og når man bygger nytt. Det er ikke tenkt som en fortetting for hver enkelt eneboligtomt.

Søknaden avslås da tiltaket overskrider antall boenheter per bolig som kan tillates i reguleringsbestemmelsene tilhørende reguleringsplan (R-260) jf. punkt 2.0 a, boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og 4.0 b, minimum tomtestørrelse for tomannsboliger er 1000m². Kommunen vurderer at tiltaket vil være en vesentlig tilsidesettelse av hensynet i bestemmelsene i den nylig vedtatte reguleringsplan.

Det er anledning til å søke om dispensasjon for den tredje boenheten. Tiltaket skal da nabovarsles på nytt.

Ås kommune

HTM-124/13

Gnr 111 bnr 261 Nebbaveien 135 - avklaringer om rammetillatelse for brygge

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler:	Bertha Solheim Hansen	Saksnr.:	13/05111-4
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		124/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Rammetillatelsen gitt 4.5.2011 opprettholdes med følgende vilkår:

Trappeadkomst til bryggen skal være utformet slik at den gir mulighet for allmenhetens tilgang til strandsonen.

Trappeforløpet og rekkverket skal være brutt på flere steder så tiltaket virker minst mulig privatiserende og tillater allmennheten å ferdes over eiendommen.

Rådmannen i Ås, 29.11.2013

Trine Christensen

Vedlegg:

1. Kartutsnitt gnr. 111 bnr. 261, Nebbaveien 135. Fritidseiendom nord for Nebba brygge.
2. Kartblad G 21/5 for Ås, ajourført 1962.
3. Gjeldende reguleringsplan for et område mellom Kjøyabukta og Oppegård grense (R-239). Godkjent av kommunestyret den 09.10.2013 (*separat trykk, A3 farger*).
4. Gjeldende reguleringsbestemmelser til reguleringsplan R-239.
5. Tillatelse til tiltak, nybygg, brygge med dispensasjon, sak nr. D168/04, datert 24.09.2004. (Gyldighet i 3 år.)
6. Tilleggs melding, nybygg brygge, datert 06.06.2007.
7. Søknad om dispensasjon fra Byggeforbud I LNF-område gnr. 111 bnr. 261 fra Drøbak arkitektkontor AS mottatt 08.12.2010.
8. Brev fra Akershus Fylkeskommune – søknad om dispensasjon. Datert 29.03.2011.
9. Rammesøknad, riving eksisterende hytte, oppføring ny fritidsbolig, utvendig anlegg og brygge gnr. 111 bnr. 261, Nebba, innsendt av Drøbak Arkitektkontor AS den 11.04.2011.
10. Rammetillatelse riving av eksisterende hytte, etablering av hytte og brygge. Godkjente og stemplede tegninger. Datert 04.05.2011.
11. Brev fra kommunen gnr. 111 bnr. 261, Nebbaveien 135 – avklaringer om rammetillatelse for hytte og brygge, datert 24.10.2013.
12. Brev fra Advokatfirmaet Hjort DA v/Liv Zimmermann på vegne av eierne Polmar/Norman, mottatt 19.11.2013.

Ås kommune

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Det foreligger en rammetillatelse på en ny fritidsbolig og brygge ved fritidseiendommen litt nord for Nebba brygge. Vedlegg 1.

- Den siste gjeldende tillatelsen fra 2011 er gitt uten behandling av dispensasjon selv om den ny Plan- og bygningslov har skjerpede krav til dispensasjon.
- Tillatelsen er også gitt med henvisning til en utgått sak fra 2004, som var behandlet etter tidligere Plan- og bygningslov.
- Saken bærer preg av dårlig saksbehandling, og det er vist til en reguleringsplan som ikke var rettsgyldig, og den er i tillegg tolket feil.
- Ett vedtak gjelder vanligvis ett tiltak, her er flere tiltak behandlet samtidig i ett vedtak.

Eier har engasjert advokat. Det er innkommet brev fra Advokatfirmaet Hjort DA v/Liv Zimmermann. Det syv siders brevet ligger ved saken. Vedlegg 12.

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for et område mellom Kjøjabukta og Oppegård grense (R-239) ble vedtatt i Kommunestyret 09.10.2013, altså en nylig vedtatt reguleringsplan. Vedlegg 3 og 4.

Det kom henvendelse til administrasjonen fra en potensiell kjøper av eiendommen gnr. 111 bnr. 261, Nebbaveien 135, om en eksisterende rammetillatelse for riving eksisterende hytte, etablering av ny hytte og brygge. Administrasjonen finner det uheldig, at etter de strenge kravene i en ny regulering er vedtatt, tidligere er gitt tillatelse til å bygge brygge, innenfor et område regulert til friluftsområde på land og friluftsområde i sjøen. Rådmannen ønsker derfor at det blir fattet politisk vedtak i saken. Vedlegg 11.

Eier opplyste straks per telefon, at det vil bli tatt kontakt med advokat, det foreligger således også et brev fra advokat som ligger ved saken. Vedlegg 12.

Fortløpende dokumenter/vedtak i saken.

24.09.2004 det foreligger et vedtak om tillatelse til tiltak for nybygg brygge med dispensasjon sak. nr. D 168/04. Behandlingen er grundig og det er opplyst om tillatelsens gyldighet. Se utsnitt:

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslovens §96.

Vedlegg 5.

06.06.2007 tilleggs melding for nybygg – brygge sak nr. D 151/07, vedtak er fornyet innenfor tidsfristen. Tillatelsen er gitt til Håvard Petersen som søker om å være ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelse av hengebryggen.

Vedlegg 6.

Ås kommune

08.12.2010 kommunen mottok søknad om dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område gnr. 111 bnr. 261 Nebba Ås kommune fra Drøbak Arkitektkontor AS. Søknaden ble sendt videre til Akershus Fylkeskommune.

Det er i forkant sendt dispensasjonssøknad til Akershus Fylkeskommunen fra byggeforbud i LNF- område. Vedlegg 7.

29.03.2011 svarbrev fra Akershus Fylkeskommune. Vedlegg 8.

I de to siste avsnitt i brevet skriver Fylkesmannen:

Fylkesrådmannen vi be kommunen om å foreta en grundig vurdering av tiltakets virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. I tillegg bør det gjøres en vurdering av i hvilken grad tiltakene virker privatiserende, med tanke på ferdsel både på land og i sjøen.

Fylkesrådmannen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta. Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader. Vedtaket om dispensasjon skal begrunnes. Fylkesrådmannen minner om kommunens adgang til å stille vilkår.

11.04.2011 kommunen mottok en rammesøknad om riving av eksisterende bebyggelse (hytte og uthus), oppføring av ny fritidsbolig med anlegg (vei, parkeringsplass og terrengterrasse) og brygge med trappeadkomst fra Drøbak Arkitektkontor AS. Vedlegg 9.

04.05.2011 Rammetillatelse og godkjente tegninger foreligger D 130/11 for riving av eksisterende hytte, etablering av ny hytte og brygge. Vedlegg 10.

Fritidseiendommen ble omsatt i 2008, da kjøpte nåværende eiere Silje Polmar og Inge Norum den.

Vurdering:

Vi stiller ikke vedtaket fra 2004 i tvil. Det ble fattet i overenstemmelse med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det er rammetillatelsen fra 04.05.2011 som har ufullkommenheter. Den kan deles i to områder.

Del A, riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig.

Del B, brygge med trappeadkomst.

Tillatelsen for **del A** ligger innenfor gjeldende kommuneplanbestemmelser og anses å være i orden.

Del B av rammetillatelsen har flere ufullkommenheter og det er utført dårlig saksbehandling. Det gjelder følgende punkter:

- Vedtaket med tillatelse til brygge sak. nr. D 168/04 datert 24.09.2004 gjaldt i 3 år. Det forelå ingen gyldig tillatelse som kunne forlenges i 2011.

Ås kommune

- Tillatelse til tiltak, nybygg brygge med dispensasjon D 168/04 var for lengst utløpet i 2011. Det ble likevel gitt ny tillatelse da, D 130/11.
- I tidsrommet mellom tillatelsene er det innført ny plan- og bygningslov. I plan- og bygningsloven er kravene for å gi dispensasjon skjerpet.
- Arbeidet med reguleringsplan for et område mellom Kjøyabukta og Oppegård grense (R-239) pågikk og det refereres i vedtaket at reguleringsplanen var godkjent. Det kom imidlertid innsigelser fra statlig myndighet. Det betyr at reguleringsplanen ikke var rettskraftig og tiltaket skulle ha vært behandlet etter gjeldende kommuneplanbestemmelser.
- I vedtaket står det at på grunnlag av den vedtatte reguleringsplanen, er ikke dispensasjonssøknaden lenger noe tema i saken. Forholdet krever likevel søknad om dispensasjon på grunn av at det ligger i 100-metersbeltet langs Oslofjorden.
- Det er heller ikke tatt hensyn til Fylkesmannens uttalelser i saken.
- Det opplyses i vedtakene at det har vært brygge på eiendommen tidligere og at det har vært dokumentert. Det kommer ikke fram hvilken størrelse og plassering den har hatt, og det er heller ikke dokumentert på kart fra hverken 1962 eller dagens kartportal at det har vært brygge på eiendommen.
- Tillatelse til oppføring av brygge fra 2004 er tatt opp i vedtak fra 2011, som før nevnt betviles det at saksbehandlingen er korrekt.
- Akershus Fylkeskommune gjør i sitt brev datert 29.03.2011 oppmerksom på at kommunen kan stille betingelser i et vedtak. De åpner også opp for at kommunen kan tillate et tiltak med begrunnet søknad om dispensasjon. Det burde ha vært vurdert på hvilken måte man kunne slippe til fri ferdsel over eiendommen ved å tilrettelegge forholdene f.eks. ved utformingen av trappen.

Konklusjon:

Administrasjonen ønsker at Hovedutvalget gir sin vurdering av den delen av rammetillatelsen som gjelder bryggen.

Det er ønskelig at reguleringsplaner skaper forutsigbarhet. Her er det imidlertid gjort et vedtak som gir tillatelse til å bygge nytt bryggeanlegg med trapp. Dette vedtak bør også skape forutsigbarhet. Området mellom hytta og brygga er bratt og vanskelig tilgjengelig. Interessen for menigmann er derfor begrenset. Rådmannen konkluderer derfor med at vedtaket bør opprettholdes. Det bør imidlertid gjøres tiltak som muliggjør en kryssing av trappeanlegget.

Det kan imidlertid også legges større vekt på nyere reguleringsplaner. Nytt vedtak gir nye forutsetninger. Kommunen kan omgjøre eller oppheve rammetillatelsen for brygga. Dette gjøres på grunn av manglende vurdering i saksbehandlingen av plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 1-8 om dispensasjon og forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I tillegg privatiserer den strandlinjen på en måte som ikke er tilsiktet i reguleringsplan R-239

Ås kommune

HTM-125/13

Gnr 73 Bnr 136 - Beregning av gebyr for vann og avløp

[<< Tilbake til sakslisten](#)

Saksbehandler: Margit A. Dahl	Saksnr.:	13/05077-3
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	125/13	12.12.2013

Rådmannens innstilling:

Klage på kloakkgebyr fra eier av gnr 73 bnr 136 tas ikke til følge.

Rådmannen i Ås, 29.11.2013

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev fra kommunen, 06.02.13
2. Brev fra huseier, 21.02.13
3. Brev fra kommunen, 08.03.13
4. Brev fra huseier, 19.03.13
5. Brev fra Ås kommune, 17.04.13.
6. Brev fra huseier, 20.06.13.
7. Brev fra kommunen, 10.07.13
8. Brev fra huseier, 15.10.13
9. Brev fra kommunen, 04.11.13

Utskrift skal sendes til:

Saksbehandler

Ås kommune

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

På 1970-tallet hadde Ås kommune avtale med Ski kommune om overføring av vann til Ås. Kapasiteten var liten og det ble gitt tillatelse til at noen eiendommer kunne beholde privat vannforsyning. Denne eiendommen var en av dem. Eiendommene ble tilknyttet kommunal vannledning med måling av det kommunale vannet, som de slapp å bruke. Kloakkavgiften ble betalt etter fastsatt minimumsavgift. Ved endring av gebyrforskriften for noen år siden ble det forbudt å kreve inn minimumsavgift. I henhold til gjeldende forskrift for vann- og avløpsgebyr i Ås kommune, skal det stipuleres 2 m³ pr m² bruksareal når det ikke er installert måler som måler forbruket.

Kommunen har i telefonsamtaler, samt brev av 17.04.13, forklart at hun bør installere måler på det private vanninntaket for å betale avløpsgebyr etter reelt forbruk. I det samme brevet har vi varslet at hun i tråd med gjeldende forskrift må betale avløpsgebyr etter et stipulert forbruk på 2 m³ per m² bruksareal fra 01.07.13.

Vurdering av saken:

Huseier mener at kommunen har etterfakturert for 3 år tilbake. Dette medfører ikke riktighet. De to første kvartalene i år har denne eiendommen fått regning etter 1 m³ kloakk pr m² bruksareal, i tredje og fjerde kvartal har hun fått regning etter 2 m³ pr m² bruksareal. Avløpsgebyr før 2013 ble betalt etter fastsatt minimumsgebyr. Huseier har i brev informert om at vannmåler vil bli installert. Pr 28.11.13 er dette fortsatt ikke dette registrert.

Av de øvrige som slapp bruk av kommunalt vann på 70-tallet har noen valgt å fortsette med privat vannforsyning, mens noen nå benytter kommunalt vann. Av de øvrige eiendommene som benytter privat vann, har alle installert vannmåler på det vannet de faktisk benytter, og betaler avløpsgebyr i samsvar med dette.

Konklusjon med begrunnelse:

Abonnenten har bare betalt avløpsgebyr etter stipulert forbruk i 2013. For tidligere år er det betalt minimumsgebyr. Klagen bør derfor avvises.

Abonnenten anbefales å installere vannmåler som viser forbruk i stedet for at gebyr beregnes etter stipulert forbruk, ref. forskrift.

Kan vedtaket påklages:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Klagefrist er 3 uker.