

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

23.03.2006 kl. 18:00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg. lov er unntatt fra offentlighet.

Saksliste:

Referatsaker

Delegerte saker 01.01.-28.02.2006

Utv.sak nr18/06 06/216

GNR 104 BNR 1 -KONSESJONSSØKNAD - OPSJONSAVTALE I ÅS GEORG W. SVERDRUP/NORGESGRUPPEN ØST AS

Utv.sak nr19/06 06/527

RENOVASJONSFORSKRIFT

Utv.sak nr20/06 05/3530

GEBYRREGULATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 109

Utv.sak nr21/06 02/255

R-208 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED ASKEHAUGVEIEN

Utv.sak nr22/06 05/3699

R-199 - BEBYGGELSESPPLAN FOR SØNDRE MOER

Utv.sak nr23/06 05/3558

GNR 107 BNR 283 - VEIDEMANNSSVEIEN 23 - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr24/06 05/3708

GNR 15 BNR 4 - HOLSTAD GÅRD - SØKNAD OM FRADELING - KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK

Utv.sak nr25/06 05/2615

GNR 111 BNR 195 - NEBBAVN. 116 ERSTATTE 2 EKSISTERENDE SJØBODER MED NYBYGG

Utv.sak nr26/06 05/2033

GNR 55 BNR 507 - DYSTERBRÅTEN - GESIMSHØYDE DISPENSASJON FOR MØNE OG GESIMSHØYDE

Utv.sak nr27/06 05/3248

R-131/2M - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM HAUGENVEIEN OG SØNDRE TVERRVEI - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr28/06 06/589

GNR 109 BNR 13 - PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL VANN- OG AVLØPSLEDNINGER - SØKNAD OM DISPENSASJON

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 14. mars 2006

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til gro.marthinsen@as.kommune.no
tlf 64 96 20 18.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 18/06

**GNR 104 BNR 1 -KONSESJONSSØKNAD – OPSJONSAVTALE
I ÅS GEORG W. SVERDRUP/NORGESGRUPPEN ØST AS**

Saksbehandler: Svein Skøien	Arkivnr: GB 104/1	Saknr.: 06/216
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	18/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Med henvisning til saksutredningen gis NorgesGruppen Øst AS konsesjon for opsjonsavtale inngått 22.12.05 med Georg W. Sverdrup for et spesifisert areal av gnr. 104 bnr.1 i Ås kommune.

Ås, 14.mars 2006

Per A. Kierulf
Rådmann**Tidligere politisk behandling:****Administrativ behandling:**

Landbrukssjefen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:**Vedlegg som følger saken trykt:**

Konsesjonssøknad datert 19.01.06

Opsjonsavtale datert 22.12.05

Vedlegg som ligger i saksmappen:**Utskrift av saken sendes til:**

Georg W. Sverdrup, Nordby 1407 Vinterbro

Advokatfirma Hellerøy & Co DA v/ advokat Hans Petter Hellerøy, Postboks 3, 1401 Ski

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Grunneier Georg W. Sverdrup som eier Nordby vestre gnr 104 bnr 1 har inngått en opsjonsavtale med NorgesGruppen Øst AS. Avtalen gjelder for 250 dekar av eiendommen, og samsvarer med det området som er foreslått som næringsområde i planprogrammet for ny kommuneplan for Ås.

NorgesGruppen ønsker på denne måten å sikre seg retten til å kjøpe arealet dersom kommunen vedtar å legge det ut som næringsområde. De vil også sikre seg rett til å begynne å arbeide for en omregulering av området.

Grunneier skal ha rett til å drive arealet som landbruk inntil eventuell omregulering. Avtalen gjelder fram til 31.12.2010 med rett til reforhandling. Dersom det ikke blir noen omregulering, og det ikke inngås ny avtale, vil arealet fortsette å være landbruksareal, og grunneier skal ikke ha noen videre forpliktelser overfor NorgesGruppen.

Avtalen er konsesjonspliktig jfr. konsesjonslovens §3, i og med at avtalen innebærer rett til reforhandling slik at den vil kunne gjelde i mer enn 10 år.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Konsesjonsloven gir kommunen adgang til å regulere omsetningen av fast eiendom.

§ 1. (lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Konsesjonsloven har særlig vært benyttet for å regulere og kontrollere omsetning av landbrukseiendommer i tråd med landbrukspolitikk, jordvernhensyn og miljøhensyn. I denne saken er det en innteressesmotsetning mellom landbrukshensyn og behovet for utbyggingsgrunn. Status for arealene er i dag LNF, men i planprogram for Ås kommunes kommuneplan er det foreslått at området skal legges ut til næringsformål. Den videre behandling av planprogrammet og kommuneplanen vil avklare hvorvidt dette blir tilfellet.

Opsjonsavtalen skal ikke gi noen binding av arealbruken, og Norgesgruppen kan ikke erverve arealet dersom det ikke blir omdisponert til næringsformål eller andre formål enn LNF. Vi vurderer det slik at en konsesjon for denne opsjonsavtalen ikke vil være i konflikt med kommunens interesser. Kommuneplanen og eventuelle reguleringsplaner vil bestemme den endelige arealbruken.

En del av det aktuelle arealet ble benyttet som deponi i forbindelse med utbyggingen av Lidl. Det var forutsatt at dette skulle planeres ut og opparbeides til nytt landbruksareal. Etter konkurs i Brusletto, har Valdres anlegg overtatt dette arbeidet og har fått tillatelse til tiltak planering/terrengoppfylling 2. mai 2005 (Sak nr D 91/05). Ås kommune forutsetter at denne tillatelsen følges opp uavhengig av planer for omregulering som enda ikke er vedtatt.

Utv.sak nr 19/06
RENOVASJONSFORSKRIFT

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M52	Saknr.: 06/527
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/06	23.03.2006
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

1. Forslag til felles renovasjonsforskrifter for Frogn, Nesodden, Oppegård, Ski og Ås kommuner datert 23.04.04 gjøres gjeldende i Ås kommune med følgende justeringer:
 - I kap 4, første avsnitt tilføyes:
Ved permanente ruteomlegginger varsles abonnentene direkte.
 - I kap 4 nest siste avsnitt tilføyes:
Drift og vedlikehold av returpunkter skal skje på grunnlag av rutiner fastsatt av avfallsselskapet.
2. Representantskapet for Follo ReN bestemmer tidspunkt for ikrafttredelse.

Ås, 14. mars 2006

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 117/04
K-sak 92/04
HTM-sak 47/05
HTM-sak 67/05

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

HTM
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Forslag til forskrift av 23.04.2004
E-mail av 24.05.2005 til Follo ReN
E-mai av 01.06.2006 fra Follo ReN
E-mail fra Follo ReN av 11.01.2006
Vedtak i FolloReN's styre ; sak 03/2006

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Forslag til forskrift av 23.04.2004
E-mail av 24.05.2005 til Follo ReN
E-mai av 01.06.2006 fra Follo ReN
E-mail fra Follo ReN av 11.01.2006
Vedtak i FolloReN's styre ; sak 03/2006

Utskrift av saken sendes til:

Follo ReN
Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

HTM vedtok i møte den 21.10.2004; sak 117/04; å legge forslag til renovasjonsforskrift ut til høring ut november 2004.

Kommunestyret behandlet også saken i møte den 03.11.2004; sak 92/04, med følgende kommentar:

1. Follo ReN skal sørge for oppsamlingsbeholdere og øvrig utforming av returpunkter som er teknisk, hygienisk og estetisk gode.
2. Ved økt bruk av henteordninger må reglementet vurderes.

Det innkom ingen uttalelser til forslag til renovasjonsforskriften i høringsperioden.

Saken ble lagt fram for HTM den 14.04.2005; sak 47/05. Saken ble utsatt.

Saken ble fremmet på nytt for HTM i møte den 12.05.2005; sak 67/05 med følgende vedtak:

Saka sendes tilbake til administrasjonen med hensyn på:

- *Abonnenter som berøres av permanente ruteomlegginger, må orienteres direkte.*
- *En utdyping og konkretisering av ansvarsforhold og rutiner knyttet til henteordninger av flere fraksjoner fra husholdninger på fast eller forsøksmessig basis.*
- *En klargjøring av standarder og ansvarsforhold angående planmessige, estetiske og skjøtsemessige forhold knyttet til returpunkter. Reglene må gjøres operative i den forstand at de beskriver et kvalitetssikringssystem som faktisk innebærer at standardene oppfylles.*
- *Forbedring av språk og definisjoner m.m.*
- *Kommunestyrevedtak om avfallshåndtering innarbeides.*

Ovennevnte vedtak ble oversendt Follo ReN den 24.05.2005. Follo ReN svarte på henvendelsen den 01.06.2005 som følger:

- At berørte abonnenter får direkte varsel om ruteomlegging og liknende tar vi som et godt innspill, som vil bli vurdert på lik linje med øvrige merknader som måtte komme.
- Forslag om henteordning for flere fraksjoner på fast eller forsøksmessig basis må formelt fremmes via representantskapets representant. Forslaget til nye renovasjonsforskrifter er utformet med utgangspunkt i gjeldende vedtatte renovasjonsordning. Follo ReN starter i disse dager opp et utredningsprosjekt med ekstern konsulent med sikte på å finne frem et fremtidsrettet renovasjonssystem for Follo ReN's deltakerkommuner. Dette kan føre til et forslag om hentesystem for flere fraksjoner. Trebeholdersystemet har for øvrig også en estetisk side som bør tas med i vurderingen.

- Vi kan ikke helt se hvilken betydning standarden på returpunktene har for innholdet i forslaget til felles renovasjonsforskrifter.

Vi har selvfølgelig rutiner for vedlikehold, ettersyn, opprydding, vask av beholdere, kontinuerlig oppfølging av tømmegrad på hver enkelt container og justering av tømmefrekvens etter behovet.

Vi ser klart behovet for å ha et konkret mål på det estetiske og skjøtselsmessige rundt returpunktene, og ser gjerne at våre lokalpolitikere hjelper oss med å finne ut hvor "lista skal ligge". Det er ikke enkelt å gjøre en avveining mellom kravet til ryddighet og ressursinnsats/kostnader som alle blir fornøyd med.

Vi har imidlertid svært begrenset mulighet til å påvirke innbyggernes og næringsdrivendes atferd. Hvorfor forsøplingen på våre returpunkter har blitt så radikalt mye verre i år (2005) enn før, har vi vanskelig for å forstå. Det skyldes i hvert fall ikke redusert innsats og mindre rydding fra Follo ReN sin side.

Follo ReN foreslo i sin tid et annet system for returpunktene. Det alternative systemet var basert på relativt små oppsamlingscontainere. Hensikten med små oppsamlingsenheter var å legge opp til et system med hyppig tømning, slik at alle returpunktene ville bli besøkt av (tømme-entreprenøren) hver dag. Alt ansvar for tømning og opprydding, skjøtsel skulle da legges på entreprenøren. Entydig klart ansvar på en instans var intensjonen. Dette ble nedstemt, og vedtaket ble i korthet "utvikling av eksisterende system". Dette har imidlertid mildt sagt gått tregt, - så tregt at styret for et par år siden valgte å sende et brev til den enkelte deltakerkommune der det ble bedt om at oppgradering og forskjøning av returpunktene ble en prioritert oppgave i kommunene. Dette arbeidet har sporadisk vært tatt tak i av administrasjonen i deltakerkommunene, men så langt har det ikke kommet noe resultat ut av innsatsen. Det er mye som tyder på å øke innsatsen til opprydding slik at returpunktene fremstår ryddige til enhver tid, vil bli meget kostbar i det systemet vi har i dag.

En full gjennomgang og ny politisk runde i denne saken vil selvsagt ta lang tid, - det er snakk om år.

Etter dette svarbrevet anmodet Follo ReN om at sak om felles renovasjonsforskrift skulle avventes inntil utredning om ny og endret renovasjonsordning forelå (bl.a. innsamling av våtorganisk avfall). Ved e-mail den 11.01.2006 fra Follo ReN og ved styrevedtak i FolloReN i møte den 15.02.2006, ble det imidlertid bedt om at kommunestyret skal vedta ny felles renovasjonsforskrift nå, før det er tatt stilling til utredningen om ny renovasjonsordning. Det vurderes at endelig beslutning om evt. ny renovasjonsordning neppe kan tas før et stykke ut i 2007.

I den forbindelse skal nevnes Frogn og Nesodden kommuner har gjort vedtak om at forslag til felles renovasjonsforskrift skal gjøres gjeldende.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Ut fra tilbakemeldingen fra Follo ReN foreslås det at punkt 4 i forslag til ny renovasjonsforskrift endres som foreslått av HTM/kommunestyret. Det vil si at det tilføyes en setning om at abonnenter varsles direkte mht permanente ruteomlegginger.

Når det gjelder spørsmålet om henteordning av flere avfallsfraksjoner vil dette bli tatt opp senere i forbindelse med vurdering av ny renovasjonsordning.

Follo ReN har etablerte rutiner for drift og vedlikehold av returpunkter, og et kvalitetssystem som sikrer ivaretagelsen av dette. Det anses ikke hensiktsmessig at disse detaljerte reglene inngår i forskriften, men at det i forskriften henvises til Follo ReN's drift- og vedlikeholdsrutiner for returpunkter.

Under behandlingen av denne saken i HTM-møte ble det stilt spørsmål om hvilken avfallskategori stubber/røtter tilhører. Stubber og røtter er organisk avfall og ligger utenfor Follo ReN's ansvarsområde. Stubber og røtter kan på grunnlag av forurensningslovens bestemmelser tillates deponert. (Deponering av stubber/røtter vil trolig bli forbudt med virkning fra 01.01.2009). Alternativ håndtering av stubber/røtter er oppmaling, forbrenning med energigjenvinning, samt bruk i biobrenselanlegg.

Forslag til nye felles renovasjonsforskrift er basert på dagens renovasjonsordning. En evt. ny renovasjonsordning vil høyst sannsynlig medføre behov for en endring/justering av forskriften. Imidlertid legger styret i Follo ReN avgjørende vekt på å få fremdrift i saken, og anmoder derfor om at forskriftsforslaget vedtas nå.

Ut fra dette foreslås det at foreliggende forslag til renovasjonsforskrift godkjennes med ovennevnte tilføyelser.

Utv.sak nr 20/06**GEBYRREGULATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 109**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: 231	Saknr.: 05/3530
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	150/05	15.12.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/06	23.03.2006
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Ås kommune vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 109 forslag til revidert gebyrregulativ for byggesaker, delesaker og reguleringssaker.

Ås, 14. mars 2006

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.12.2005:

Egil Ørbeck(H) fremmet følgende forslag:
For bytte av ildsted gjelder "gammel pris" kr. 1.285,-

Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.12.2005:

I henhold til forvaltningslovens bestemmelser vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til revidert gebyrregulativ etter plan- og bygningslovens § 109 for byggesaker, delesaker og reguleringssaker

Høyres forslag følger saken videre.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker 1. gang
Offentlig ettersyn
Det faste utvalget for plansaker 2. gang
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Plan- og bygningslovens § 109
2. Gjeldende gebyrregulativ for 2006

3. Forslag til revidert gebyrregulativ
4. Annonse datert 05.01.2006
5. Regneeksempler: Sammenligning mellom gebyrkrav i Follokommunene

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Gebyrregulativer for de øvrige Follokommunene
- Sakens øvrige dokumenter

SAKSUTREDNING

Plan- og bygningslovens § 109:

I henhold til plan- og bygningslovens § 109 kan kommunen fastsette gebyr for behandling av søknad om deling, tillatelse, kontroll m.m. Se vedlegg 1.

Gjeldende gebyrregulativ:

Det gjeldende gebyrregulativ for bygge-, regulerings- og delesaker ble vedtatt av Ås kommunestyre 29.01.2003 og indeksregulert i 2004, 2005 og 2006. Se vedlegg 2.

Budsjett og økonomiplan:

Under arbeidet med budsjett og økonomiplan er det kommet krav om betydelige innsparinger. Det er lite potensial for større innsparinger i avdelingens relativt beskjedne driftsbudsjett, uten at det vil gå ut over saksbehandlingstid, kvalitet og standard på tjenesten. På bakgrunn av at gebyrene i Ås kommune stort sett har ligget lavere enn i de andre Follokommunene, er det forutsatt at man øker inntektene ved å løfte spesielt byggegebyrene opp til et nivå som tilsvarer selvkost og som dessuten harmonerer mer med nabokommunene. Endret gebyrregulativ er satt som forutsetning i budsjettet for 2006.

Selvkost er beregnet ut fra hvor mange saksbehandlere som er knyttet opp mot byggesaker, med tillegg av felleskostnader og administrasjon. Totalt vil kostnadene for 2006 bli på omtrent kr. 2 600 000. Dette tilsvarer en økning av inntektspostene på ca. 30 %. Det må imidlertid nevnes at man bare til en viss grad kan bestemme inntektene av byggesaksbehandling, da inntektene avhenger av hvor mange og store søknader som innsendes.

Forslag til revidert gebyrregulativ:

Oppbyggingen av regulativet er uendret. En større revisjon av regulativet vil måtte gjøres senere, dersom Stortinget vedtar en større revisjon av plan- og bygningsloven, slik det er bebudet.

Regulativet bygger på følgende hovedprinsipper:

Bygningstype:

Forslaget til regulativ bygger i hovedsak på en gebyrfastsettelse i forhold til type bygg, slik anbefalingen fra sentrale myndigheter legger opp til. Det vil si at en bolig koster en viss sum å behandle, mens et lagerbygg har en annen pris. Prisfastsettelsen er gjort i forhold til byggtypenes kompleksitet.

Tiltaksklasse:

For di en bestemt type bygg også kan variere i vanskelighetsgrad, gjenspeiler dette seg i gebyrfastsettelsen. Tiltaksklasser (1, 2 og 3) er innført i forskriftene for å kunne stille strengere krav til kvalitet, aktører, dokumentasjoner, sikkerhetsmarginer osv. Dette betyr at et

*kontorbygg som for eks. er brannteknisk eller geoteknisk mer komplisert i forhold til et annet kontorbygg, vil få et høyere gebyr.
Tiltaksklasse 3 brukes svært sjelden.*

Areal:

Også bygningens bruksareal gjenspeiler seg i gebyrets størrelse. Bygningsgebyret for store bygninger blir større enn for små bygninger av samme type og vanskelighetsgrad.

Delesaker:

Det tas gebyr for å behandle delesaker etter plan- og bygningsloven. Dette må ikke forveksles med oppmålingsgebyr i henhold til delingsloven. Dette siste gebyret kommer i tillegg.

Reguleringssaker:

Det tas gebyr for å behandle private forslag til reguleringsplaner.

Se vedlegg 3.

Oversikt over noen av gebyrendringene.

Betalingsbetingelser:

Under pkt. 4 foreslås det en økning av arealtillegget per m2 bruksareal fra kr 16 til kr. 25 for bruksarealer over 200 m2. Dette vil få mindre betydning for småhus, slik som eneboliger, mens det for de fleste næringsbygg vil ha større betydning for gebyrstørrelsen.

Tiltak som behandles som søknad:

Gebyratsene er stort sett økt med 30 %, med noen unntak. Det er foreslått mindre forskjeller i gebyrstørrelsen mellom tiltaksklassene, slik at tiltaksklasse 2 jevnt over vil ligge 50 % høyere enn klasse 1, og tiltaksklasse 3 jevnt over vil ligge 100 % høyere enn klasse 1. Dette kan bety at det i noen tilfelle blir lavere grunnsatser for tiltaksklasse 2 og 3, men dette oppveies ved at arealtillegget foreslås økt fra kr. 16 til kr. 25.

Under pkt. 1.02 - 1.05 som omfatter næringsbygg, sykehjem m.m. er selve grunngebyret økt. I tillegg vil det økte arealtillegget for næringsbygg over 200 m bruksareal bety en merkbar økning av gebyrene. Næringsbygg er ofte store bygg, med en størrelse vesentlig over 200 m2 bruksareal, som er nedre grense for å beregne tilleggsgebyr.

Pkt. 1.06, som tidligere er opphevet, fjernes fra tabellen og nummereringen for de andre gebyrpostene forskyves tilsvarende.

Nytt pkt. 1.06 - tekniske installasjoner – er omredigert.

Ulovlig byggearbeid:

Under pkt. 2 opprettholdes gebyret for ulovlig byggearbeid. Det foregår en del ulovlig arbeid i kommunen, noe som medfører mye ekstraarbeid for bygningsmyndighetene. Lovens straffebestemmelser brukes i alvorlige tilfelle, men bestemmelsene er tungvinte og krever ofte lang saksbehandlingstid, med klagesak, pålegg og forelegg.

I mindre alvorlige saker betyr derfor et ekstragebyr som ikke kan påklages, en forenkling av saksbehandlingen. Dette gebyret kommer på toppen av det vanlige gebyret, dersom det i ettertid sendes inn søknad, og tiltaket blir godkjent.

Meldingssaker:

Gebyrene økes med ca 30 %. En vanlig dobbeltgarasje på 36 - 50 m2 vil dermed få økt gebyret fra dagens kr. 1 765 (år 2006) til kr. 2 300.

Delesaker (ikke oppmålingssaker):
Gebyrsatsene er økt med ca 30 %.

Private forslag til reguleringsplaner og bebyggelsesplaner:

For private bebyggelses- og reguleringsplaner er det foretatt endringer av arealstørrelsene: Eksisterende regulativ har samme gebyr for alle planer over 6 dekar. Det foreslås at høyeste gebyr, kr. 100 000, nå settes for alle planer over 12 dekar.

Vurdering av gebyrnivå i forhold til andre kommuner (pris i kroner):

Follokommunene har ulike gebyrnivåer. Med den foreslåtte økningen vil Ås kommune ligge nærmere de andre Follokommunene i gebyrer, men vil fremdeles ikke være "ledende". Se vedlegg 5.

Konklusjon til møtet i HTM 15.12.2005:

Gebyrregulativet behandles som en forskrift, og forslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn før det behandles på nytt i utvalget og deretter legges fram for kommunestyret til vedtak.

Offentlig ettersyn:

I henhold til vedtak i det faste utvalget for plansaker 15.12.2005 ble gebyrforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 10.01.2006 – 07.02.2006. Se vedlegg 4. Det er ikke innkommet bemerkninger.

Vurdering og konklusjon:

I samsvar med hovedutvalgets vedtak i møte 15.12.2006 er gebyret under pkt. 1.06: Tekniske installasjoner – beholdt uendret når det gjelder pipe, ildsted, brannmur, men med ca. 3 % indeksregulering fra 2005 til 2006. Det presiseres at skifte av ildsted/ovn er gratis, men det forutsettes at det innsendes melding fra ansvarlig utførende etter at arbeidet er utført.

For enkelte av de andre gebyrene er det gjort mindre påplussinger i forhold til forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn, på grunn av indeksregulering siden 2005. Dessuten er det gjort enkelte andre justeringer i gebyrsatsene for å få en antatt økning på omkring 30 % for sakene som er beregnet å bli behandlet i løpet av 2006. Fremdeles vil Ås kommune være blant Follokommunene som har de laveste gebyrsatsene.

Med disse justeringene foreslås det at revidert gebyrregulativ vedtas.

Utv.sak nr 21/06**R-208 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR ET OMRÅDE VED ASKEHAUGVEIEN**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-208	Saknr.: 02/255
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/02	06.06.2002
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/04	23.09.2004
Kommunestyret	78/04	06.10.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	21/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til reguleringsplan for et område ved Askehaugveien etter at plankart og bestemmelser er endret som foreslått i saksutredningen.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse når det legges ut til offentlig ettersyn.

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	28.01.2002
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	20.03.2002
Offentlig ettersyn:	25.06. - 01.09.2002
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	23.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	23.03.2006
Offentlig ettersyn:	
Det faste utvalg for plansaker 4. gang:	
Kommunestyret:	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringsplankart M 1:1000, datert 05.04.02, revidert 26.09.2005 (forminsket)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.04.02, revidert 10.08.2005
3. Arkitektens beskrivelse av planen, innkomne merknader, illustrasjoner m.m.
4. Kartutsnitt fra Østnett som viser bestående anleggsdeler, datert 12.02.2002
5. Brev fra Erstad & Lekven, datert 09.07.2004

6. Kart med utvidet planområde, datert mars 2004.
7. Utsnitt av kommuneplankart, målestokk 1: 5000
8. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 23.09.2004
9. Illustrasjonsskisse og snitt av felt B2
10. Støyrapport fra Kilde Akustikk AS, datert 29.12.2005
11. Arealopplysninger
12. Forslag til endringer av byggegrenser

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 26.09.2005
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Erstad & Lekven Utbygging AS v/Dag Dalland, Paradisalléen 8, 5040 Paradis
- Arkitektkontoret Waage as, Fosswinckelsgt. 35, 5007 Bergen
- Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Det vises til vedlegget der arkitekten beskriver planforslaget mer detaljert.

Fakta i saken:

Opprinnelig planforslag:

Planområdet omfatter eiendommene gnr 113 og bnr 11 og 87 og er på ca 10,7 dekar. Området er privateid og er i gjeldende kommuneplan disponert til boligformål. Grunneieren av gnr 113 bnr 11 er Erstad & Lekven Utbygging AS, og de ønsker å bygge terrassert bebyggelse der bebygd areal ikke skal overstige 33 % av tomtens totale flatemål. For eiendom gnr 113 bnr 87 skal ikke bebygd areal overstige 15 %. Førstnevnte eiendom er ubebygd, mens sistnevnte er bebygd.

Den terrasserte bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og fasadene skal være forskjellige utformet, slik at utseendet på boligkomplekset blir variert, jfr. fotomontasjen i vedlegget. Den nye bebyggelsen skal inneholde inntil 40 boenheter med størrelse fra ca 60 til 100 m². Det er foreslått en parkeringsdekning på 1,5 plass pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 28. januar 2002. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Statens vegvesen (31.01.02): De gjør oppmerksom på at saken skal oversendes vegkontoret, dersom saken omfatter ny eller utvidet bruk av avkjørsel eller dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs riks- eller fylkesvei.
2. Østnett as (13.02.02): De gjør oppmerksom på at det øst og nord for området finnes en 22 kV og en 50 kV kraftledning. Ved atkomsten i sør er det en 22 kV høyspenningskabel. Se vedlegg 4. De redegjør også for byggeforbudsbelter i tilknytning til kraftledningene og viser til NOU 1995:20 som omtaler mulige negative helseeffekter.
3. Anne Line Bjørnstad og Øivind Valø (13.02.02): De er skeptiske til at dette området kan bebygges pga topografien og mener at det gir dårlige utearealer, spesielt for små barn. De ønsker å bli holdt utenfor det regulerte området. De er opptatt av at atkomsten til deres

eiendom ikke blir forverret og at de beholder veirett, muligheter for å snu og kjøre inn i garasjen som er under oppføring.

4. Knut og Turid Gundersen (18.02.02): De er også skeptiske til muligheten for å bebygge dette området. Videre er de betenkt over at atkomsten til planområdet skal være fra Askehaugveien. Til slutt gjør de oppmerksom på at de ikke er villige til å avgi grunn til atkomstveien.

Forslagsstiller har kommentert bemerkningene i vedlegg 3.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget innebærer terrassert bebyggelse med høy utnyttelsesgrad på et kupert område. Enkelte har vært skeptiske til muligheten for å bebygge et område som er så bratt. Administrasjonen mener at arkitektene har vist at det lar seg gjøre, bl.a. med å vise til liknende steder de har prosjektert og som er blitt bebygd.

Administrasjonen anbefaler at det faste utvalget for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – nytt forslag:

I forbindelse med utleggelse til offentlig ettersyn har forslagsstillerne hovedsakelig arbeidet med å finne bedre adkomstløsninger. Statens vegvesen har ikke akseptert de ulike forslagene til adkomst fra Askehaugveien, av tekniske og trafikkmessige grunner.

Etter lengre tids utredninger har utbyggeren Erstad & Lekven i brev av 09.07.2004 bedt om kommunens syn på å utvide planområdet til også å omfatte boligeiendommen gnr 113 bnr 10, eiere Kirsti og Arvid Andreassen. En slik endring/utvidelse vil etter utbyggerens syn kunne bli til fordel for begge parter. Se vedlegg 5.

Vurdering og konklusjon:

Kommunen har vært skeptisk til tidligere forslag til adkomstløsninger fra Askehaugveien, da de syntes vanskelig å gjennomføre. Vi konstaterer at utbyggeren er kommet til samme resultat som kommunen. Utbyggerens brev anses dermed å være i samsvar med plan- og bygningslovens i § 30, der det i første avsnitt står:

Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan, bør før planlegging settes i gang, forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Ås kommune var 10. september 2004 i kontakt med grunneier Arvid Andreassen, som på forhånd hadde fått tilsendt kopi av brev og kart fra Erstad & Lekven. Han opplyste at 113/10 ikke var solgt. Han var ellers noe avventende, men kunne være interessert på visse betingelser, bl.a. dersom en slik løsning kunne gi mulighet for en viss utbygging av hans egen tomt også.

En slik endring/utvidelse av planområdet synes å kunne gi en løsning for adkomsten både for 113/10 og 113/11. Samtidig vil det kunne redusere ulempen for andre naboer som har uttrykt skepsis til det opprinnelige planforslaget. På denne bakgrunn anbefales det at planområdet utvides som foreslått. Det forutsettes at eierne av 113/10 og 113/11 kommer til enighet med kommunen om detaljløsningen for utbygging og adkomst. Adkomsten må også aksepteres av Statens vegvesen. Tomt 113/87, felt B2, må enten beholde sin nåværende adkomst eller skaffes likeverdig adkomst annet sted innenfor planområdet.

Et slikt endret planforslag forutsettes dessuten lagt ut til offentlig ettersyn på ny, da det innebærer en vesentlig endring av opprinnelig planforslag.

Behandling i det faste utvalg for plansaker 23.09.2004:

Utvidelsen av planområdet ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 23.09.2004. Planutvalget vedtok å utvide planområdet, jfr. vedlegg 8.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten støydempingstiltak og sikring av atkomstforhold for gående og syklende i området. Bilveiene i området vil bli forbedret som følge av reguleringsplanen. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Kilde Akustikk AS har beregnet støynivået fra riksvei 159, Nettetveien. Det er utarbeidet et støysonekart over planområdet i samsvar med nye planretningslinjer for støy, se vedlegg 10. Ulike tiltak for å dempe støy må iverksettes.

Nytt og utvidet planforslag:

Det nye planforslaget innlemmer eiendom gnr 113 bnr 10, slik at planområdet totalt blir på ca 20 dekar. Det medfører at det er lettere å få til en brukbar atkomst til felt B1. Det medfører også at alle de negative bemerkningene til atkomst, som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn, faller bort. Noen bemerket at utnyttelsesgraden er svært høy, og at det kan bli vanskelig å få til gode utearealer. Akershus fylkeskommune bemerker at det er registrert mange automatiske fredete kulturminner i planområdets nærhet. Planområdet har potensialer for fornminner og fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering. Registreringen anslås til ca 3 dagsverk. Siden planen skal legges ut til offentlig ettersyn på ny, gjengis ikke bemerkningene ytterligere. Da vil berørte parter få anledning til å uttale seg på ny til det nye planforslaget.

Forslag til utvidelse av feltet er av forslagsstiller blitt sendt berørte parter. Det er kommet inn en bemerkning fra Statens vegvesen. De er positiv til utvidelsen, men uttaler at nærmere detaljer knyttet til atkomstveien (avstand riksvei, kryssutforming m.m.) forutsettes avklart i det videre planarbeidet. Det må utarbeides en detalj-/byggeplan for veien og krysset med Askehaugveien. Detalj-/byggeplanen skal godkjennes av vegvesenet før byggestart. Statens vegvesen har tillatt at byggegrensen kan settes til 20 meter fra midtlinjen i Nettetveien, jfr. telefonsamtale med Karin Andersen 14.09.2005. Det forutsettes imidlertid at støy ute og inne er akseptable, og at det vises hvordan støyen kan dempes. Byggegrensen gjelder også for garasjebygg.

Vurderinger av planforlaget med begrunnelse:

Administrasjonen er skeptisk til at område B2 skal brukes til boligformål, og støymålinger viser også at dette området ligger over anbefalt grenseverdi for støy. I tillegg til at det er svært støyutsatt, har det ugunstige sol-, skygge- og lysforhold. Administrasjonen ser helst at dette området blir brukt til parkerings-/garasjeanlegg for felt B1 eller at antall boenheter og bebygd areal reduseres vesentlig. I sistnevnte forslag blir det bedre uteareal for hver boenhet, noe som er med på å heve bokvaliteten.

Bebygd areal på 33 % i felt B1 er også i meste laget, og utnyttelsen bør reduseres for å få bedre uteareal til felles opphold og lek.

Forslag til endringer av reguleringsplanforslaget:

- byggegrensene endres for feltene, jfr. vedlagte forslag fra administrasjonen.
- bredde på veier og byggegrenser må målsettes.
- felles atkomst F1 og F2 må vises og markeres på kartet.
- frisiktsonen må vises på kartet.
- forslag til plassering av nettstasjon må vises på kartet.
- de ulike feltenes areal må vises på planen.
- støyskjermingstiltak må vises på planen.

Forslag til endringer av reguleringsbestemmelser:

- **for felt B1:** Bebygd areal reduseres til 30 % inkludert carport/garasje og antall boenheter reduseres til 35. Det settes av et eget punkt om uteareal. Eget uteareal for leilighet i terrassert boligbebyggelse skal være minst 25 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.
- **for felt B2:** Bebygd areal reduseres, og antall boenheter reduseres til 6. Bebygd areal settes til maks 15 %, inkludert carport/garasjer. Det settes av et eget punkt om uteareal. Eget uteareal for leilighet i rekkehus skal være minst 100 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.
- **for felt B3 og B4:** Bebygd areal økes til 22 % inkludert carport/garasje/uthus. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, økes til 6,5 meter og høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng økes til 9,5 meter. Eget uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m² og, minst 100 m² for eventuell hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune. Dette er bestemmelser som praktiseres i Ås kommune nå og det bør også gjelde for disse boligeiendommene.
- Det skal være en egen bestemmelse som omhandler støy og støyskjermingstiltak.
- Det skal være en egen bestemmelse om krav til utomhusplan/situasjonsplan for felt B1 og B2. Planens innhold må listes opp. Planen må godkjennes før behandling av byggesaken.
- Det skal være en egen rekkefølgebestemmelse om at veikrysset skal være opparbeidet og godkjent av vegvesenet før boligene kan tas i bruk.

I tillegg bes det om en ny illustrasjonsplan av felt B1 med snitt.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Slik teknisk sjef vurderer det innsendte materialet, er det for mangelfullt og det bør derfor endres og suppleres i samsvar med forslag til endringer nevnt ovenfor. Planområdet har en del svakheter med hensyn til topografi, beliggenhet, nærhet til skoler og serviceanlegg med mer, som gjør at det bør stilles krav som sikrer bokvalitetene på en best mulig måte.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn, etter at reguleringsplan og reguleringsbestemmelser er endret, etter overnevnte forslag til endringer. Det anbefales ikke at planforslaget med bestemmelser legges ut i foreliggende form.

Utv.sak nr 22/06**R-199 - BEBYGGELSESPLAN FOR SØNDRE MOER**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB R-199	Saknr.: 05/3699
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	22/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-2, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser for Søndre Moer, felt B4, B5, B6, B7, B8, F2 og F3, datert 22.02.2006.

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

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsmelding:	13.12.2005
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	23.03.2006
Offentlig ettersyn:	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart/utsnitt av kommuneplanen
2. Planbeskrivelse av bebyggelsesplanen
3. Bebyggelsesplan (forminsket), datert 22.02.2006
4. Bestemmelser for bebyggelsesplanen, datert 22.02.2006
5. Illustrasjonsplan (forminsket), datert 22.02.2006
6. Utnyttelsesgrad for feltene
7. Eksempel på fasade og snitt

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Bebyggelsesplan i målestokk 1:1000, datert 22.02.2006
Bemerkninger til forhåndsmeldingen
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter
Skanska Bolig AS v/Lars Lund Mathisen, Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo

Grindaker as Landskapsarkitekter v/Lars Fischer, Postboks 1340 Vika, 0113 Oslo

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer ble vedtatt av Ås kommunestyre 19.11.2003. I bestemmelse nr. 11.0 stilles det krav om bebyggelsesplan for boligfeltene B4, B5, B6, B7 og B8 før utbyggingen starter.

Skanska Bolig AS ønsker å bygge ut ovennevnte felt og har engasjert landskapsarkitektfirmaet Grindaker AS til å utarbeide en bebyggelsesplan med bestemmelser for området. **Når det gjelder beskrivelse av bebyggelsesplanen, og kommentarer til innkomne bemerkninger ved forhåndsmeldingen, vises det til vedlegg 2.**

Det har vært avholdt to møter med administrasjonen. Det siste møtet ble gjennomført 03.02.2006, der Lars Fischer fra Grindaker, Lars Lund Mathisen fra Skanska Bolig, bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug deltok.

Bebyggelsesplanen med bestemmelser viser at utnyttelsesgraden overholdes på samtlige felt, jfr. vedtatt reguleringsplan. Gesimshøyden på felt B5 og B6 avviker imidlertid med 0,6 meter og gesimshøyden på felt B8 avviker med 0,3 meter. Det skyldes blant annet at romhøyden er på 2,6 meter, dvs. 20 cm høyere enn "vanlig". Planområdet har litt dårlige lys-, sol- og skyggeforhold og det vurderes derfor som en fordel med økt romhøyde, for å sikre lyse og luftige leiligheter.

Rekkefølgebestemmelsen som gjelder nevnte felter, er endret fra at forlengelsen av Bjørkeveien (Vei 2) og vei langs jernbanen fram til Brekkeveien (Vei 1) skal være ferdig opparbeidet før det tillates igangsatt byggearbeid, til at de skal være etablert som anleggsvei og at de skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene på nevnte felter.

På felt B4 er det planlagt 39 boliger, 54 boliger på felt B5, 27 boliger på felt B6, 16 boliger på felt B7 og 6 boliger på felt B8, totalt 142 boliger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslag til bebyggelsesplan er i samsvar med vedtatt reguleringsplan, og de få justeringene som er foreslått, vurderes som akseptable. Planen virker grundig gjennomarbeidet og er et viktig verktøy for et godt boligmiljø.

Som tidligere nevnt er ikke Søndre Moer optimalt med tanke på lys-, sol- og skyggeforhold. Teknisk sjef har derfor tro på at dette boligkonseptet med ekstra romhøyde og forholdsvis store vindusflater vil skape gode boligforhold. Planen sikrer også gode uterom ved at trafikkarealene holdes atskilt fra utearealene nærmest boligene.

Teknisk sjef anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 23/06**GNR 107 BNR 283 - VEIDEMANNSVEIEN 23 - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 107/283	Saknr.: 05/3558
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/06	23.03.2006

Innstilling til møte 23.03.2006:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h, jfr. plan- og bygningslovens § 63, godkjenner det faste utvalget for plansaker søknad om fradeling av boligparsell fra gnr 107 bnr 283, Veidemannsveien 23, som vist på kart datert 20.11.2003.

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalget for plansaker, i møte 26.08.2004

Administrativ behandling:

Bygnings- og reguleringsjefen, 21.06.2004, sak 119/04

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker.

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Fylkesmannens avgjørelse av 18.11.2004 med vedlegg.
- B. Ny søknad
- C. Kart og skisse som viser plassering av bebyggelse.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

- Gry Åsegg

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Veidemannsveien 23 har et areal på ca. 2000 m². Den øvre del av eiendommen er forholdsvis flat og er bebyggt med enebolig. Denne del av eiendommen har etter hvert fått opparbeidet atkomstvei fra oversiden. Den nedre del av eiendommen er ubebyggt og faller bratt ned mot Veidemannsveien. Her er det opparbeidet en bratt atkomstvei opp til den øvre del av eiendommen.

Gry Åsegg, eier av boligeiendommen Veidemannsveien 23, gnr 107 bnr 283, har tidligere søkt om deling av eiendommen i to parseller. Det ble ført flere diskusjoner med søker og søkerens arkitekt. Dette resulterte i en del korrespondanse, samt befaringer. Bygnings- og reguleringssjefen avsto søknaden, da eiendommen på grunn av terrengforholdene ble ansett som mindre egnet til deling. Vedtaket ble påklaget, men det faste utvalget for plansaker 26.08.2004 å opprettholde bygnings- og reguleringssjefens vedtak og oversende saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

I brev av 18.11.2004 opphevet fylkesmannen kommunens vedtak på grunn av feil i saksbehandlingen. Se vedlegg A, vedlagt tidligere saksbehandling.

Etter en ytterligere diskusjon med søker om saken, sendte Gry Åsegg inn ny søknad 03.12.2005. Kommunen bad i den anledning om illustrasjon av mulig bebyggelse på den fradelte parsellen. Slik illustrasjon ble mottatt fra arkitekt Ronald Knustad 06.03.2006.

Vurdering og konklusjon:

Parsellen som søkes fradelt, er meget bratt, og kommunen har ansett den som mindre egnet til bebyggelse. Delesøknaden er derfor tidligere blitt avslått, med henvisning til plan- og bygningslovens § 63.

Fylkesmannen opphevet imidlertid kommunens vedtak, da vedtaket i følge fylkesmannen ikke var tilstrekkelig begrunnet. Ås kommune tar dette til etterretning, selv om det kan synes som om fylkesmannen setter strenge krav til begrunnelse for et avslag.

Siden har det vært drøftet med eier ulike måter å behandle saken videre på. Kommunen har ventet på en illustrasjon som skulle vise hvordan man kan innpasse bolig (og garasje) på denne bratte tomte. Slik illustrasjon innkom ikke, og tiden gikk. I desember 2005 sendte Gry Åsegg inn søknaden på nytt. Det lå heller ikke da ved noen ny illustrasjon, og først 06.03.2006 mottok kommunen karts-kisse og snitt som viser en mulig boligplassering.

De mottatte skissene viser ikke en helt tilfredsstillende løsning for plassering av bolig og garasje, da skissen fortsatt innebærer store terrenginngrep på den vanskelige tomteparsellen. Delesaken har imidlertid tatt svært lang tid, og partene synes i flere tilfelle å ha snakket forbi hverandre og misforstått hverandre. Teknisk sjef finner det derfor tross alt riktig å skjære igjennom, for å få saken ut av verden. Tomteparsellen er fremdeles vanskelig bebyggbar, men utfordringene med hus og terrengtilpassing må forutsettes løst gjennom byggesaken, og kommunen må heller anvende plan- og bygningslovens § 74 pkt. 2 om tilpassing av bebyggelsen til naturgitte omgivelser.

På denne bakgrunn foreslås delesøknaden godkjent.

Utv.sak nr 24/06**GNR 15 BNR 4 - HOLSTAD GÅRD - SØKNAD OM FRADELING
- KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 15/4	Saknr.: 05/3708
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	7/06	09.01.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Under henvisning til saksframlegget opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 09.01.06, sak D 7/06. Klagen fra eier av gnr 15 bnr 4, Terje Wold, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med vedtak datert 09.01.06

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

1. Det faste utvalget for plansaker
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kopi av søknadsskjema
2. Situasjonkart 1:10 000 datert 03.03.06
3. Søkers situasjonkart 1:2000 datert 04.10.05
4. Delegert vedtak av 09.01.06
5. Klage på avslått vedtak datert 31.01.06
6. Utsnitt av reguleringsplan for Holstadkulen som viser det aktuelle arealet.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Terje Wold, Søndre Holstad gård, Drøbakveien 260, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING

Fakta i saken

Terje Wold, eier av Søndre Holstad gård, gnr 15 bnr 4, har søkt om fradeling av et areal på ca 1,3 daa fra eiendommen. Det omsøkte arealet er i henhold til reguleringsplan for Holstadkulen, stadfestet 03.03.78, reguler til landbruksformål. Arealet grenser til eksisterende bebyggelse i Herløgs vei. Søknaden ble behandlet delegert av bygnings- og reguleringssjefen

Klage på avslått delesøknad

Vedtaket er påklaget av søker Terje Wold i brev datert 31.01.06. Her vises det til at hans sønn Tarald Wold har ønsket om å bygge bolig i nærheten av gården og at den tiltenkte tomten er et område med snauhogst. Han finner avslaget urimelig og mener at reguleringsplan for Holstadkulen bør kunne fravikes. På bakgrunn av det han oppfatter som en liknende sak, gnr 22 bnr 11, fradelinga av tomt fra Trosterud gård der Sveinung Jensen ble innvilget fradeling av en boligtomt, er det uforståelig at søknaden avslås.

Vurdering av klagen

I den gjeldende reguleringsplanens bestemmelser står det i punkt 3 at i områder for landbruk ikke tillates oppført bebyggelse uten naturlig tilknytning til landbruket. Det framgår ikke tydelig av søknadspapirene at det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Dersom en forutsetter at det søkes om dispensasjon fra denne planbestemmelsen, gir plan- og bygningslovens § 7 kommunen adgang til å fravike en vedtatt plan eller bestemmelse. En dispensasjon kan i tilfelle bare gis når særlige grunner foreligger. Det er i søknaden ikke anført særlige grunner. I klagen fremkommer det at sønnen har ønsket om å bygge på den aktuelle tomte, som for øvrig er et område med snauhogst og delvis fjellgrunn. I henhold til markslagskart er imidlertid området rundt den omsøkte tomte barskogområde av høg bonitet.

Det er vist til sak 99/03510, fradeling av boligtomt fra gnr 22/11. Denne saken var gjenstand for en lang og sammensatt behandling som til sist, i strid med teknisk sjefs innstilling, i hovedutvalg for teknikk og miljø møte 07.12.00, ble vedtatt med den særlige grunn at det ikke ble ansett å være landbruksinteresser av betydning for tomte som ble søkt fradelt. Fylkeslandbruksdirektøren anmodet den gang politikerne om å foreta vurderinger av langsiktige konsekvenser av utvalgets løpende dispensasjonspraksis. Dette er et spørsmål som vil bli gjenstand for drøftelser i forbindelse med den forestående rulleringen av kommuneplanen for Ås.

Konklusjon:

Teknisk sjef kan ikke se at angitt begrunnelse for søknad om fradeling er av en slik karakter at det bør gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i denne saken. Med henvisning til saksutredningen anbefaler teknisk sjef at det faste utvalget for plansaker ikke tar klagen på avslått delesøknad fra Terje Wold til følge.

Utv.sak nr 25/06**GNR 111 BNR 195 - NEBBAVN. 116****ERSTATTE 2 EKSISTERENDE SJØBODER MED NYBYGG**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB
111/32,36,19
5

Saknr.: 05/2615

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.06:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelse i kap.1 § 7 vedrørende plankravet for byggeområder. Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel, og samlet sett foreligger det ikke tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.

Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

2. Som dokumentasjon på at det ikke er tilstrekkelig lagringsplass innenfor dagens bruk av sjøbodene, skal det innsendes en redegjørelse for bruken av eksisterende uthus ved siden av tomannsboligen på gnr 111 bnr 32, 36 innen 01.05.06. Når bygningsmyndighetene har vurdert dette, vil man ta stilling til en eventuell riving av den ulovlig oppførte boden sør på gnr 111 bnr 195. Med øyeblikkelig virkning tillates ikke boden benyttet som verksted, da det ikke er dokumentert nødvendige branntekniske tiltak.
3. Med hjemmel i gjeldende gebyrregulativ for Ås kommune, vedtatt av kommunestyret, ilegges det et gebyr på kr. 10 000,- for ulovlig utført byggearbeid. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.
4. Uavhengig av det faste utvalg for plansakers vedtak i byggesaken, gjelder fortsatt pålegget fra Ås kommune ved kommunalteknisk avdeling, om å utbedre avløpet fra eksisterende tomannsbolig på gnr 111 bnr 32, 36.

Ås, 14. mars 2006

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

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart over dagens forhold i målestokk 1:500.
2. Situasjonsskart av omsøkte løsning i målestokk 1:500.
3. Plan-, snitt- og fasadetegninger av den nordre boden (nedfotografert).
4. Plan-, snitt- og fasadetegninger av den søndre boden (nedfotografert).
5. Dispensasjonssøknad/kommentarer til merknader fra Follo Prosjekt a.s..
6. Diverse foto.
7. Merknad fra Per Henry Olesen, gnr 111 bnr 50.
8. Merknad fra Ingar Jonassen og Anne Lise Øverby, gnr 111 bnr 196.
9. Merknad fra Laila G. Bakken, gnr 111 bnr 196.
10. Kopi av kart- og oppmålingsforretning for gnr 111 bnr 195 fra 1962.
11. Kopi fra boka "Nebba – et sted ved Bunnefjorden" vedrørende gnr 111 bnr 32, 36.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Follo Prosjekt a.s, Seiersten Sentrum, 1440 DRØBAK
2. Yngve og Torgeir Nicolaysen,
3. Laila G. Bakken, Nebbaveien 117, 1407 VINTERBRO
4. Siv.ing. Bjarne Slyngstad, Ellingsrudlia 57, 1400 SKI
5. Ingar Jonassen, Granebakken 66, 1284 OSLO
6. Anne Lise Øverby, Dr. Dedichens vei 86, 0675 OSLO
7. Per Henry Olesen, Mikrobølgen 3, 1151 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Nebbaveien 116, gnr 111 bnr 32,36, Fjellkilen, har status som boligeiendom, og er bebygd med en tomannsbolig og et uthus. Eiendommen utgjør 878 m², og eies av Yngve og Thorgeir Nicolaysen, som begge har bostedsadresse i Drøbak. Det er oppgitt at familiene driver yrkesfiske.

Nicolaysens eier også en tilstøtende eiendom i nordøst, gnr 111 bnr 195, Fjellkilen Østre. Eiendommen utgjør 484 m², og er bebygd med to sjøboder for fangstredskap og utstyr. Eiendommen ble utskilt som en egen parsell i 1962, under forutsetning at eiendommen skulle benyttes til badeplass og båtplass.

Eiendommene er uregulerte, men omfattes av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. Eiendommene ligger innenfor et område (B2) som er avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden.

Planbestemmelser i kommuneplanen som har betydning for saken

- Byggeforbud (kap. I § 2): Utbygging og fradeling til utbyggingsformål iht. §81, 86a, 86b og 93 er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra strandlinjen i Bunnefjorden (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav f).
- Forbud mot fritidsbebyggelse (kap. I § 4): Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen (herunder bl.a. ny bruksenhet).

- Plankrav for byggeområder (kap. 11 § 7): Innenfor byggeområde B2 kan arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (jfr. plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd bokstav a).
- Båndlagt område (kap.IV): Eiendommen ligger innenfor et skravert område langs Bunnefjorden, fra Kjærnes til Nebba, som er båndlagt (jfr. PBL § 20-4, første ledd punkt 4), og dermed midlertidig vernet (4 år fra vedtatt kommuneplan) i påvente av endelig plan.

Vedrørende båndlegging av strandområdet

I brev datert 11.08.2003 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus er Ås kommune blitt gjort kjent med at det er en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan. Eiendommer som i strandsonen er avsatt til område for blandet bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, jfr. pbl § 20-4 nr.1, kan ikke samtidig ligge i et båndlagt område, jfr. § 20-4 nr. 4. Det er sikker rett at arealbrukskategoriene i pbl § 20-4 nr. 1 og nr. 4 ikke kan kombineres. Det vises til bl.a. til Miljøverndepartementets veileder T-1382.

Dersom kommunen ønsker å opprettholde arealbrukskategorien for byggeområde for boliger og fritidsbebyggelse i kommuneplanen, må man samtidig se bort fra at området skal være båndlagt dvs. bestemmelsen i kap. IV i kommuneplanen. Denne bestemmelsen er derfor ikke relevant i den videre behandlingen av saken. Dette endrer likevel ikke at kommunen har til hensikt å regulere strandområdet, slik at man kan få avklart fremtidig bruk av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, og samtidig legge forholdene til rette for den allmenne ferdsel i området. Man er sikret at det ikke skjer utbygging i området før endelig plan er vedtatt, ved at det i kommuneplanens bestemmelse § 2 er lagt ned byggeforbud i en sone på 100-meter fra strandlinjen langs Bunnefjorden.

Retningslinjer til kommuneplanens planbestemmelser

- Kap. I: For forvaltning av strandsonen langs Oslofjorden vises det til (Miljøverndepartementets rundskriv T-4/93) «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen».

Søknad om å erstatte eksisterende boder med nye bygninger

Det er innkommet en søknad fra Follo Prosjekt a.s på vegne av Yngve og Thorgeir Nicolaysen om å rive de 2 sjøbodene på gnr 111 bnr 195, og erstatte dem med 2 nybygg. Det blir hevdet at bodene er i dårlig forfatning, og at de har blitt for små.

Den nordre boden: Den nordre boden på ca.20 m² er foreslått revet, og erstattet med en ny bygning med et bebygd areal på ca. 49 m² og et bruksareal på ca. 65 m². Begrunnelsen for dette er at det skal være et behov for å etablere større innendørs lagerplass på eiendommen. I dag har de liggende utendørs redskap og utstyr som brukes i fiskevirksomheten, og som det ikke er plass til innendørs. De ønsker videre å innrede en overnattingsmulighet for familiemedlemmer i denne bygningen, kombinert med innendørs arbeidsrom for reparasjon av fiskeredskap, bøting av garn etc.

I underetasjen er det vist plass for et minirensanlegg for tomannsboligen. De mener at dette vil være den beste løsningen, ettersom det ikke er noen egnet plass i eller ved den eksisterende boligen.

Den søndre boden: Det blir oppgitt at Nicolaysen ønsket å reparere den søndre boden i 2004. Det hevdes at boden på 8 m² var i så dårlig forfatning, at han valgte å erstatte den med en ny bod. Det ble benyttet noen tilgjengelige ferdigelementer, og som et resultat av dette ble boden

større (14,5 m²) enn hva den gamle boden hadde vært. Det hevdes at Nicolaysen ikke var klar over at dette var byggemeldingspliktig. Naboene reagerte på forholdet, og etter befaringskonstaterte kommunen at bygget var ulovlig oppført. Bare en måned tidligere hadde Nicolaysen vært i møte hos bygnings- og regulerings sjefen, for å få avklart hvilke muligheter det var for å bygge nytt eller utvide annet uthus på eiendommen. Etter dette ble størrelsen på boden redusert til 10,5 m². Det er oppgitt at boden benyttes som verksted i næringsssammenheng, der man reparerer fiskeredskap med bl.a. elektriske maskiner.

Søknad om dispensasjon

For å gjennomføre ovennevnte tiltak, er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelse i kap. 1 § 7 vedrørende plankravet for byggeområder. De påpeker at de selv ikke har ressurser til å gjennomføre en regulering av hele byggeområde B2, og at dette blir for stort i forhold til det tiltaket som ønskes gjennomført. De oppgir derfor følgende særlige grunner for dispensasjon:

- Eksisterende sjøbod er i så dårlig forfatning at den er skjemmende for området.
- Det er behov for opprydding i området, og større plass til innvendig lagring.
- Det er behov for innvendig plass til reparasjon av fiskeredskap om vinteren.
- Det er behov for plass til minirensesanlegg for å etterkomme kommunens pålegg om kloakkrensesanlegg.
- Overnattingsmulighet er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser om arealbruk i området.
- Det vil trolig ta lang tid før det er på plass noen reguleringsplan for området.
- Tiltaket er lite og vil ikke være til hinder for senere regulering i samsvar med kommuneplanen.
- Eksisterende bebyggelse er stedbunden næring for fiskere. Overnattingsmuligheten skal brukes av familien.

Pålegg om utbedring av utslipp

Ås kommune har gitt pålegg om utbedring av avløp fra eksisterende tomannsbolig på eiendommen. Kommunalteknisk avdeling ga den 04.11.05 utslippstillatelse for tomannsboligen samt ny sjøbod med et minirensesanlegg, type Biovac FD 10 kl 1. Det er foreslått å etablere en pumpekum ved bolighuset, og legge en sjøledning fra denne og bort til ny sjøbod. Minirensesanlegget er vist plassert i underetasjen på sjøboden. Utslipet fra rensesanlegget legges med sjøledning ut til mer enn 5 meters dyp.

I vedtaket er det gjort oppmerksom på at gjennomføring av tiltaket forutsetter godkjent byggesak hos bygningsmyndigheten.

Nabovarsling

Det foreligger ikke gjenpart av nabovarsel i saken. Ansvarlig søker viser imidlertid til at det er sendt ut varsel, ved at det er innlevert dokumentasjon på merknader fra 3 naboer.

- Merknad fra Per Henry Olesen, gnr 111 bnr 50: De finner seg ikke i at utsikten blir forringet. Avtrekk fra pipa vil være til stor sjenanse. Behov for areal til rensesanlegg er av en helt annen størrelsesorden. Det er et ønske om fremtidig opparbeidelse av veien forbi boden til kjørevei. De doble dørene vil slå helt ut i veien, og kan skape problemer. Sjøboden i sør ble betraktelig større enn det lille skjulet som opprinnelig sto der.

- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Det er uforståelig at utsikten til Olesen skulle bli forringet. Olesens hytte ligger ca. 10 m høyere enn boden. Renseanlegget krever ikke hele plassen, men lagerplass er i tillegg like viktig. Etter at nabovarslet ble sendt, er størrelsen på boden redusert. Den er videre trukket en halv meter fra veien, dvs. i samme avstand som eksisterende bod. Dørene vil slå ut i kanten av veien når de åpnes, men dette er ikke en kjørevei og dørene vil ikke stå åpne. I følge Nicolaysen er det ikke non konkrete planer om å gjøre veien om til kjørevei, og dessuten er andre traseer for evt. kjørevei mulig. Sjøboden i sør er også redusert i størrelse.
- Merknad fra Ingar Jonassen, gnr 111 bnr 196: Stranda brukes til soling sommerstid, og det er unaturlig med en terrasse over denne. Dører i boden vil slå ut i veien. Har veirett over eiendommen nord for boden, og denne kan synes å bli ”vel trang”.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Terrassen er nå redusert i størrelse til ”luftebalkong”. Ifølge Nicolaysen er det ingen som bruker stranda til soling. Vedrørende dører vises det til kommentaren over. Ny bod trekkes nå 2 m sydover i forhold til eksisterende bod. Adkomsten med veirett nord for boden blir da bedret i forhold til dagens situasjon.
- Merknad fra fra Laila G. Bakken, gnr 111 bnr 196: Den lille boden er et ”snekkerverksted” som medfører brannfare. Støynivået er sjenerende. Hun mener at den andre boden som det søkes om i realiteten er en hytte. Et bygg av denne størrelse vil forringe Bakkens eiendom. Husets plassering vanskeliggjør fremtidig omgjøring av veien til kjørevei. Plasseringen vil forringe bruken av stranda.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Begge sjøbodene har eksistert lenge før Bakkens hus ble bygget. Liten avstand til huset skyldes at huset ble bygget nærmere boden og ikke omvendt. Det må kunne aksepteres at fiskere som skal drive sin virksomhet skal ha mulighet til reparere sin redskap med moderne maskiner. Bakkens eiendom blir neppe forringet av at det bygges større lagerplass slik at redskap som i dag ligger ute kan tas inn i hus. For øvrig vises til kommentarene over.

Forslag til reguleringsplan

Ås kommune har igangsatt reguleringsarbeid for området Nebba brygge – Oppegård grense. Området er i henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012, båndlagt med henblikk på regulering. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i standsonen.

Dagens gangvei gjennom området inngår som en del av planen. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18 i nord. Det er et mål å kunne utbedre veien, slik at den blir kjørbær fram til de tilliggende eiendommene, og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien.

I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, om de bebygde eiendommene skal reguleres til dagens bruk, eller om noen eiendommer skal gå over fra fritidsbruk til helårsbruk – eller omvendt. Det vil settes bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Allmennhetens ferdselsmuligheter vil også være en del av planen, blant annet spørsmålet om videre ferdselsmulighet på tvers av kommunegrensen til Oppegård. Store deler av planområdet vil dermed bli foreslått regulert til friluftsområde.

Det er sendt ut forhåndsvarsel om igangsetting av reguleringsarbeidet. Det er forutsatt at saken kommer opp til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø før sommerferien i år.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Etter at søknaden er kommet inn, har Ås kommune igangsatt arbeidet med en reguleringsplan for området. Når et område er under reguleringsmessig behandling, er det fra kommunens side ikke ønskelig at det iverksettes byggetiltak før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Imidlertid vil det være arealdelen i kommuneplanen som er det juridiske hjemmelsgrunnlaget som man må forholde seg til, inntil det er vedtatt en reguleringsplan. I dette tilfellet er området beskyttet gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom man mener at tiltaket vil vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføring av planen.

I denne saken er det søkt om dispensasjon for å gjennomføre to byggetiltak før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Derimot er det ikke formelt søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden. Sistnevnte hindrer i realiteten gjennomføring av tiltaket, og saken kunne derfor vært avsluttet med denne konklusjonen. Bygningsmyndighetene forutsetter imidlertid at dette er en forglemmelse, og vil likevel vurdere forholdet. Videre er den innlevert dokumentasjonen mangelfull ved at det bl.a. ikke er innlevert meldingsskjema for bodene samt gjenpart av nabovarsel.

Forholdet til overordnede myndigheter: Eiendommen ligger i et område der det er store restriksjoner mot å foreta utbygging. Miljøverndepartementet har i rundskriv av 11.11.1999 orientert kommunene om innskjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100-metersbeltet. Videre har Fylkesmannen stadig innskjerpet at kommunene må håndheve regelverket vedrørende strandsonen meget strengt. Tiltaket må også vurderes i forhold til de rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR-O), T-4/93, gitt ved kgl. res. Retningslinjenes formål er å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, og opprettholde en sammenhengende grøntstruktur. Dette skal det tas hensyn til både ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

Ny sjøbod i nord:

Ny sjøbod i nord har karakter av å være en ny bruksenhet. Selv om det er oppgitt at annekset skal brukes til overnatting for familien, betrakter likevel bygningsmyndighetene denne type bygning som en ny bruksenhet. Riktignok ses begge eiendommene i sammenheng i dag, ettersom det er samme eiere av dem. Dette er det imidlertid ingen garanti for i fremtiden, og gnr 111 bnr 195 vurderes å være for liten for å ha en egen bruksenhet. Eiendommen ble i sin tid skilt ut under forutsetning at den skulle benyttes til badeplass og båtplass. Blant annet er det heftelser på eiendommene om at bakenforliggende naboeiendom har rett til fri ferdsel, veirett og rett til båtfeste og bading over den. Det er et behov for å se nærmere på eiendommens status i den kommende reguleringsprosessen. I den videre behandlingen av reguleringsplanen vurderer kommunen å ikke legge opp til flere bruksenheter på de enkelte eiendommene, enn hva det allerede er i dag.

Ettersom det er behov for flere sengeplasser innen familien, bør dette søkes løst i forbindelse med eksisterende bolighus. Likeledes er det heller ikke uvanlig at minirensanlegget plasseres i tilknytning til bolighuset. Man slipper da en lang sjøledning bort til den nordre boden.

Dersom man skulle vurdere annekset i forhold til begrepet fritidsbebyggelse, vil dette være i strid med kap. I § 4 i kommuneplanens planbestemmelser, der det går fram at det ikke skal godkjennes nye hytteenheter.

Ny sjøbod i sør:

Tidligere sjøbod i sør er revet. På samme sted er det oppført en større bod uten at det er søkt om tillatelse. Når bygningsmyndighetene skal vurdere om det kan oppføres en ny og større bod på samme sted, har det ingen betydning at det er oppført en ny bod uten tillatelse, eller om markområdet er ubebygd etter rivingen. Søknaden blir vurdert som et nybygg som må innpasse seg etter dagens forhold.

Bruken av den nye boden har en annen karakter enn det man vanligvis forbinder med en bod. Det er oppgitt at boden benyttes som verksted i næringssammenheng, der man reparerer fiskeredskap med bl.a. elektriske maskiner. Etersom avstanden til bolighuset på naboeiendommen gnr 111 bnr 196 bare er 4 m, betinger dette at boden må utføres med branncellebegrensede bygningsdeler mot naboet. Alternativt må avstanden være minst 8 m.

Utbedring av eksisterende gangvei

Et viktig forhold med forslag til regulering av området, er å kunne utbedre eksisterende gangvei, slik at den kan bli kjørbare fram til de tiliggende eiendommene. Selv om eksisterende boder har/har hatt en plassering rett inntil veien, vil det ha en annen konsekvens å godkjenne to nye bygninger på samme sted. Dette vil skape forpliktelser overfor tiltakshaver, samtidig som det gir bygningsmassen en verdiøkning. Dette vil i sterk grad binde opp valget av trase, samtidig som man foregriper sluttresultatet av reguleringsbehandlingen.

Eksisterende uthus på gnr 111 bnr 32,36

Av merknadene fra naboer, går det fram at det skal være 3 boenheter i Nebbaveien 116. Så langt bygningsmyndighetene har kjennskap til, er det bare oppført et uthus på ca. 40 m² i tillegg til tomannsboligen. Bygningsmyndighetene mener derfor at behovet for innendørs lagring, langt på vei kan dekkes gjennom eksisterende areal for boder på begge eiendommene. Dessuten må det vel også være naturlig å drive vedlikehold av fiskeredskap, herunder med maskinelt utstyr, i et uthus/sjøbod som ligger inntil brygge og fortøyningsplass for fiskebåten. Det går forøvrig fram av boka "Nebba – et sted ved Bunnfjorden", utgitt av Nebba Velforening i 2005, at dette uthuset i sin tid ble oppført som notbod, jfr. vedlegg 11. I denne forbindelse er bygningsmyndighetene interessert i å få dokumentert bakgrunnen for at lagringsplassen ikke lenger er tilstrekkelig innenfor dagens bruk av sjøbodene. Bygningsmyndighetene vil ellers ikke motsette seg normalt vedlikehold av disse.

Alternativ bodløsning

Brødrene Nicolaysen ber Ås kommune om at forholdene legges til rette for at det fortsatt kan drives yrkesfiske med base i kommunen. Imidlertid har begge brødrene sitt faste bosted i Drøbak. Så lenge den gamle boden i sør eksisterte, og den bare ble brukt til lagringsplass, kunne bygningsmyndighetene heller ikke kreve den fjernet – forutsatt at den i sin tid var lovlig oppført. Bygningsmyndighetene vurderer at det kan være mest hensiktsmessig å samle lagringsplassen for de to omsøkte bodene, slik at det bare oppføres en bod på gnr 111 bnr 195. Spesielt er det en dårlig løsning å ha en bod så nær bolighuset i sør, når det drives arbeider med elektrisk utstyr. Etersom det er heftelser på eiendommen, slik at naboene har rett til fri ferdsel m.m., vil dette også skape et ryddigere forhold til disse.

"Særlige grunner" som er oppgitt for dispensasjon:

Bygningsmyndighetene anser ingen av de oppgitte argumenter for å utføre tiltaket, som "særlige grunner" i henhold til plan- og bygningsloven. Det er lovlig med nødvendig vedlikehold av eksisterende boder, uten at arealet må økes. Det er ikke dokumentert

nødvendigheten av større lagringsplass, jfr. uthus på gnr 111 bnr 32, 36. Et minirensaneanlegg kan plasseres i forbindelse med bolighuset. Så lenge overnattingsmulighetene har preg av en ny selvstendig bruksenhet, er dette i strid med intensjonene i kommuneplanen. Kommunen har nå startet arbeidet med regulering av området. Forholdet til gangveien, og arealdisponering av eiendommen, må først avklares i denne prosessen.

Konklusjon:

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap.I § 2 i kommuneplanens arealdel, og det er heller ikke søkt om dispensasjon for dette. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, finner heller ikke teknisk sjef at det samlet sett foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelse i kap. 1 § 7 vedrørende plankravet for byggeområder. Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

Utv.sak nr 26/06**GNR 55 BNR 507 – DYSTERBRÅTAN 4- NYBYGG-ENEBOLIG-
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS AVSLAG I SAK D 13/06**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 55/507	Saknr.: 05/2033
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	13/06	10.01.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	26/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 11.01.06, sak D 13/06.

Klagen fra Roar Bjerke og Hildegunn Borge tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart i målestokk 1:1000.
2. Situasjonsskart i målestokk 1:500.
3. Plan-, snitt- og fasadetegninger
4. Avslag av 11.01.06, sak D 13/06.
5. Klage mottatt 22.12.05 fra Nabo Bjarne Oddvin Hagen på vegne av naboene Guro M Bomann, Roger Tranaas og Per-Georg Hansen.
6. Klage på vedtak mottatt 01.02.06 fra Roar Bjerke og Hildegunn Borge.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Nabo Bjarne Oddvin Hagen, Paimioveien 8, 1430 ÅS (73/257).
2. Nabo Guro M. Bomann, Liaveien 45 B (73/258).
3. Nabo Roger Tranaas, Liaveien 45 B (73/258).
4. Nabo Per-Georg Hansen, Liaveien 56, (55/99).
5. Tiltakshaver Roar Bjerke og Hildegunn Borge, Ryenbergveien 75 B, 0677 Oslo.
6. Ansvarlig søker Puls Arkitekter As, Postboks 135 Vinderen, 0319 Oslo.

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende planstatus:

Gnr 55 bnr 507, Dysterbråtan 4, utgjør 778,8 m², og ligger sør/ øst for innkjøringen til feltet på Dysterbråtan. Eiendommen er ubebygd og ligger i et område med boligbebyggelse. Eiendommen er regulert, og omfattes av reguleringsplanen for Dysterbråtan, vedtatt 26.05.2004 (R – 201).

Søknad om rammetillatelse:

Søknaden viser at det er planlagt en enebolig som har et bebygd areal på 191 m². Eneboligen er tenkt plassert på en liten forhøyning på eiendommen. Det søkes om dispensasjon for gesims og mønehøyde på 3,9 m og 6,9 m, og naboene har hatt store motforestillinger til dette.

Protest fra naboer:

Naboene har sendt et felles brev datert 10.11.05, der de har protestert på byggeplanene.

Berørte naboer:

1. Per-Georg Hansen, Dysterbråtan 2, 1430 ÅS, gnr/bnr 55/99
2. Guro M. Boman, Roger Tranaas, Liaveien 45 b, 1430 ÅS, gnr/bnr 73/258
3. Bjarne Oddvin Hagen, Paimioveien 8, 1430 ÅS, gnr/bnr 73/257

Disse naboene som her er nevnt, har protestert på følgende punkter:

1. Husets form og størrelse passer dårlig inn i den allerede eksisterende bebyggelse. Arkitektonisk og estetisk vil det planlagte huset bryte sterkt med den allerede eksisterende bebyggelse for området. Husets lengde vil gjøre det til et skjemmende fremmedelement.
2. Husets høyde med den planlagte plassering på tomten vil medføre et sterkt redusert utsyn og en betraktelig forringelse av naboenes uteareal og utemiljø. Mot gnr/bnr 55/99 vil husets plassering bli som en gedigen vegg. For gnr/bnr 73/257, som ligger noe lavere i terrenget, vil plasseringen medføre ytterligere redusert utsyn.

Avslag:

Bygnings- og reguleringsjefen vurderte at det ikke forelå «særlige grunner» for å gi dispensasjon, og avsto søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 den 11.01.06, sak nr. D 13/06, under henvisning til at den er i strid med reguleringsplanens bestemmelser der maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er 3,5 og 6,5 meter. Bygningsmyndighetene mener at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til de bygde omgivelsene når det gjelder plassering og høyde.

Korreksjon av vedtaket:

Det har skjedd en unøyaktighet i vedtaket D 13/06. I vedtaket står det at bygnings- og reguleringsjefen avslår søknaden om dispensasjon vedrørende byggegrense. Dette er en skrivefeil, da dispensasjonen er vedrørende gesims- og mønehøyde. I utredningen er gesims- og mønehøyde nevnt, og at denne er overskredet i den grad at det ikke er tilstrekkelige grunner for å gi dispensasjon. Tiltakshaver og ansvarlig søker er gjort oppmerksom på dette, og klagen dreier seg da også om høyden

Klage fra utbygger:

Klage på avslaget ble mottatt den 01.02.06 fra utbyggerne, Hildegunn Borge og Roar Bjerke. Husets plassering på tomten ble ikke kommentert i forhåndskonferansen, men det ble gitt et innspill om å endre husets høyde. Fra kommunen sin side, ble det avslag på søknaden, men det ble gitt signaler i forkant om at det ikke ville være uaktuelt å vurdere en dispensasjonssøknad selv om det forelå naboklager. Årsaken til at det ble søkt om dispensasjon, var for å øke boarealet i 2. etasje og for å oppnå bedre boforhold.

Tillatt utnyttelse, BYA, av tomten er 26 %. Det er planlagt benyttet 24,5 % utnyttelse etter utbygging. Redusert utnyttelsesgrad er et direkte resultat av å heve gesims- og mønehøyde med 40 centimeter. Fordelen med redusert utnyttelsesgrad er at det blir redusert størrelse på bygningskroppen. Dette vil være en fordel for naboene, for utbygger og sett bebyggelsen i området under ett, samtidig som utearealet mellom boligene blir større og mer romslig. Dette vil være en fordel for naboene. Det er også en fordel for alle parter at vi har bolig og carport i en og samme bygningskropp, slik at det ikke blir flere bygninger på tomten.

Tiltakshaver mener at det feltet som eiendommen er tilknyttet, kan sammenlignes med nabofeltet, der det er gitt dispensasjon fra gesims- og mønehøyde. Nabofeltet fikk medhold i sin søknad om dispensasjon fra gesims- og mønehøyde med akkurat de samme argumenter. Naboene som har protestert mot tiltakshavers planer, har selv hus som er høyere, noe som er et lite paradoks. Det omsøkte tiltaket vil ikke etter tiltakshavers mening skape noen uheldig presedens for fremtidige byggesøknader i nabolaget. Det legges for mye vekt på hensynet til en nabo, uten at en tar hensyn til søkers argumenter. Dette er forskjellsbehandling fra kommunens side.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Søknaden er i strid med bestemmelser i reguleringsplanen. Tiltaket må derfor ha dispensasjon etter § 7 i samme lov, dersom det foreligger «særlige grunner».

De argumenter som er anført for å gi dispensasjon, retter seg i første rekke mot å få bedre utnyttelse av 2. etasje. Bestemmelsene er imidlertid laget blant annet med henblikk på å begrense utnyttelsen av en 2. etasje.

Etter en totalvurdering av prosjektet og ny befaring på stedet kan ikke bygningsmyndighetene se noen spesielle forhold ved saken som tilsier at man skal avvike fra reguleringsplanen med bestemmelser om høyder, spesielt ikke når naboene protesterer.

Klageren viser til at det på et annet felt er gitt dispensasjon for gesims- og mønehøyden, men bygningsmyndighetene kan ikke se likheten mellom feltene, og sammenligner dem heller ikke

Tomten har en triangulær form som gjør at den stiller noe større krav til husplassering. I dette tilfelle, burde det vært lagt fram en annen løsning på husets høyde og beliggenhet. Kommunen stiller seg positiv til en revidert søknad der bygningen er innenfor høydene som er gitt og fortrinnsvis en justert plassering. Bygnings- og reguleringsjefen anbefaler det faste utvalg for plansaker å ikke ta klagen til følge.

Utv.sak nr 27/06**R-131/2M - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM HAUGENVEIEN OG SØNDRE TVERRVEI - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER – KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-131/2M

Saknr.: 05/3248

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/06	08.02.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak av 08.02.2006, sak 9/06.

Klagene tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

SAKSUTREDNING:**Tidligere politisk behandling:**

- Reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.05.1995.
- Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjente i møte 15.12.2005 forslag til avtale mellom Ås kommune, Kirsten Annie Solberg og Viggo Johannessen om utbygging av deres eiendommer øst for Haugenveien.
- Hovedutvalget for teknikk og miljø vedtok i møte 08.02.2006 mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalget for plansaker (på kommunalt nivå)
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplankartet
2. Utsnitt av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser
4. Godkjent avtale
5. Uttalelse av 28.11.2005 fra beboere i Haugenveien
6. Reguleringskart med forslag til endringer

7. Brev/klage av 14.02.2006 fra Birger N. Haug Eiendom AS
8. Brev av 20.02.2006 fra bygnings- og reguleringsjefen.
9. Brev av 28.02.2006 fra Birger N. Haug Eiendom AS
10. Klage fra advokat Egil Wessel
11. Klage fra advokat Terje Søvik
12. Kart med delesøknad inntegnet.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Kirsten Annie Solberg
- Viggo Johannessen
- Areal Follo AS
- Beboere i Haugenveien
- Statens vegvesen
- Andre berørte

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Reguleringsmessige forhold

1. Reguleringsplanen for ovennevnte område ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.05.1995. Planen viser området øst for Haugenveien regulert til næringsformål, foruten at eksisterende boligtomter opprettholdes til boligformål. Planen viser også at Haugenveien skal opprustes, at det skal etableres gang- og sykkelvei med forbindelse over Søndre Tverrvei til Gamle Kongevei. Det er regulert rundkjøring i krysset Haugenveien/Riksvei 154. I henhold til reguleringsplanen skal Haugenveien og det nye krysset opparbeides før det gis byggetillatelse i området. Det er imidlertid gitt dispensasjoner fra denne bestemmelsen.
2. Reguleringsplanen for Søndre Tverrvei, vedtatt 17.04.2002, har medført enkelte endringer i den opprinnelige planen. Den viktigste endringen er at byggegrensen mot Søndre Tverrvei er økt fra 30 meter til 50 meter i henhold til endringer i veglova.
3. Kommunen har dessuten 03.05.2005 godkjent en mindre vesentlig endring av felles avkjørsel nær nordenden av Haugenveien. Dette har medført en liten beskjæring av næringsarealet.

Se vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser, vedlegg 2 og 3.

De regulerte ubebygde næringsarealene øst for Haugenveien eies av henholdsvis Ås kommune (102/351), Arne Wiggo Johannesen (102/1) og Kirsten Solberg (102/320).

Forslag til endringer i planen:

I brev av 4. mai fra firmaet Areal Follo v/Truls Langaard foreslås det et samarbeid mellom kommunen og grunneierne Kirsten Solberg og Arne Wiggo Johannesen om utvikling, deling og salg av allerede regulerte næringsstomter i området Haugenveien. Det foreslås blant annet at næringsstomtene øst for Haugenveien sammenføres og deretter tillates delt i mindre tomter enn grensen på 5 dekar som planen viser, at det kan tillates matforretning i krysset ved riksvei 152 (senere frafalt), og at det kan skje adkomst fra flere punkter langs Haugenveien.

I senere møte med kommunen er det fra Areal Follo ytret ønske om at rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen endres slik at Haugenveien ikke behøver å være ferdig opparbeidet før næringstomtene tillates bebygd.

Konsulentfirmaet Sweco Grøner har under arbeid et forslag til endring av krysset mellom Haugenveien og riksvei 154/Nordbyveien fra rundkjøring til et vanlig 4-armet kryss. Rundkjøring vil ikke være nødvendig når Nordbyveien avlastes for trafikk på grunn av parsellen av Søndre Tverrvei som er ferdigbygd mellom E18 og Nordbyveien..

Uttalelser:

Areal Follo underrettet i brev av 2. mai beboerne i Haugenveien om disse planene. En del av beboerne langs Haugenveien har senere hatt møte med bygnings- og reguleringssjefen og påpekt at gjeldende plan ved Haugenveien er dårlig, med noen boligtomter som omgis av næringstomter, og de mener at de endringene som var foreslått av Areal Follo ikke gjør forholdene bedre.

I brev sendt 08.11.2005 fra Henriette Tvedt, eier av 102/21 (Haugenveien 3) og 102/127 (privat veiareal) uttaler hun undring over at hun ikke er kontaktet av de andre beboerne langs Haugenveien. Hun har et annet syn på saken enn de har.

Forslag til mindre vesentlige endringer:

I brev av 08.11.2005 sendte Ås kommune til grunneiere, naboer og andre berørte parter underretning om forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen:

Forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene var følgende:

§ 3. Byggeområder for næringsformål (N).

- a. Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.

§ 8. Fellesområder – felles avkjørsler (F)

Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351. (I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)

§ 10. Utbyggingsrekkefølge

- a. Regulert veikryss med tilliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest ett år etter at det er gitt brukstillatelse til det første næringsbygget øst for Haugenveien.

Merknad [i1]:

Innkommne bemerkninger:

1. Statens vegvesen (27.11.2005) har ingen merknader.
2. Beboere i Haugenveien (28.11.2005) gir i et langt brev kommentarer til planforslaget og hevder blant annet at det er kommet nye momenter i saken, at gjeldende plan er foreldet i henhold til lovverket m.m. Se vedlegg.

Teknisk sjefs kommentarer:

Til bemerkning 2:

Bemerkningen besvares punktvis med samme overskrifter som i brevet fra beboerne:

1. Innledning.

Kommunens brev av 08.11.2005 er ikke et vedtak, men et forslag til endringer av gjeldende plan, slik det går fram av overskrift og saksutredning. Foreløpig er det derfor intet klagegrunnlag. Klage kan først fremmes når det er fattet et vedtak.

2. Reguleringsplanen er ikke vedtatt etter den fremgangsmåte loven krever.

Kommunens kommentar til pkt. 1 betyr at det ikke er grunnlag for å hevde at planen ikke har "fulgt de prosessuelle krav som plan- og bygningslovens stiller til utarbeidelse av reguleringsplaner".

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 skal planer "tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevet". I dette tilfelle har kommunen funnet det riktig å foreslå mindre vesentlige endringer av vedtatt reguleringsplan. At planen er mer enn 10 år gammel, tilsier ikke i seg selv at den må tas opp til ny behandling. Omtrent halvparten av planene i Ås er 10 år gamle eller mer, uten at de dermed nødvendigvis må revideres.

Det er i seg selv intet grunnlag for å revidere en reguleringsplan at det er kommet nye beboere i området, spesielt da disse var eller burde være kjent med gjeldende reguleringsplan da de flyttet inn. Formålsparagrafen om barns oppvekstvilkår fantes i plan- og bygningsloven på det tidspunktet reguleringsplanen ble behandlet og vedtatt.

Det står intet i lovens § 27-2 nr. 2 om et system med rullerende reguleringsplaner i tiårssykluser som et minimum. Derimot står det i lovens § 31 pkt. 2 at kommunestyrets adgang til å ekspropriere i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort. I denne saken burde det ikke være nødvendig med ekspropriasjon. Eieren av veiarealet gnr 102 bnr 127 (Henriette Tvedt) sør for boligene har foreløpig ikke annonsert at hun er i mot at veien oppgraderes og forskyves litt sørover, vekk fra boligtomt 102 bnr 23 (Per Erik Thorvaldsen) og delvis inn på gnr 102 bnr 320 (Kirsten Solberg). En liten del – ca. 20 m² - av gnr 102 bnr 39 (Ulf Bragvin og Anita Simonsen – tinglyst overtagelse 02.12.05) må erverves for å bygge regulert gangvei langs Haugenveien, en gangvei som burde være i alles interesse.

Beboerne er oppfordret til å komme med uttalelser til de foreslåtte mindre vesentlige endringene i planen. Hva som defineres som "mindre vesentlige endringer", vurderes i den enkelte sak og vil i noen grad være basert på skjønn. Det vises blant annet til kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven (Carl Wilhelm Tyrén). Endringer som tillater oppdeling i tomter på ned til 3 dekar istedenfor 5 dekar, ligger innenfor dette begrepet. Det samme gjelder endringer i rekkefølgebestemmelser, men ikke nødvendigvis enhver endring av disse. I tillegg er det annonsert endring av krysset mellom Haugenveien og Nordbyveien, ved en endring fra rundkjøring til et enklere kryss, innenfor det regulerte trafikkområdet. Dessuten er det i ettertid tatt opp med Statens vegvesen å endre byggegrensen mot Søndre Tverrvei fra 50 til 30 meter, slik det opprinnelig var i planen.

3. Kommunen har ikke lovhjemmel for vedtakelse av reguleringsplanen

Påstanden om at kommunen ikke har rett til å vedta en reguleringsplan for dette området, er direkte gal. I henhold til loven er kommunen reguleringsmyndighet. Det vil si at kommunestyret vedtar nye eller endrede reguleringsplaner (§§ 27-1 og 27-2), og det faste utvalget for plansaker kan vedta mindre vesentlige endringer (§ 28-1 pkt.2). De fleste

kommuner sørger for å ha regulert arealer blant annet til boligformål og næringsformål. Det behøver ikke være noen konkret utbygger på det tidspunkt et område tas opp til regulering. Det er en fordel for en kommune å ha regulerte byggeklare arealer. Disse regulerte arealene bygger normalt på den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen, noe som også er tilfelle i denne saken. Det ville være upraktisk for boligsøkerne og næringslivet om et område bare skulle kunne tas opp til regulering først i det øyeblikket disse skulle ha byggeplaner.

Det er ikke noe sterkt indisium at kommunen har tilstrekkelig næringsareal at arealet ikke er utbygd etter 10 år. En bremse for utbygging her har vært en streng rekkefølgebestemmelse, som det for øvrig er dispensert fra når det gjelder to næringsstomter på Nordvangjordet og en tomt nord for Haugenveien.

Kommunen har gjennom flere år ønsket å utbygge sin regulerte næringsomt (102/351) ved Haugenveien. Ugunstige eiendomsgrenser har til nå vært en annen bremse. Gjennom avtale med de to andre grunneierne vil det nå bli mulig å arrondere tomtene slik at de kan bebygges. At kommunen gjennom reguleringsplaner legger til rette for private selskaper og utbyggere, er en normal del av kommunens virksomhet.

Planen betyr omdisponering av jordbruksareal. Hva som er riktig ressursutnyttelse, vil ofte baseres på skjønn. I dette tilfelle er det tidligere jordbruksarealet så oppstykket at det er mindre egnet til jordbruk.

Teknisk sjef er på den annen side oppmerksom på at gjeldende plan har sine svake sider og vil foreslå noen endringer som ikke tidligere er varslet. Se avsnittet: *Kommunens vurdering med konklusjon og begrunnelse.*

4. *For øvrig*

Kommentaren tas til orientering. Det behøver ikke å spekuleres over kommunens motiver for å vise til at en av grunneierne i området har en annen oppfatning. Det er normalt at de ulike uttalelsene fra grunneierne kommer fram.

5. *Oppsummering*

Til påstandene om feil saksbehandling m.m.: Kommunen har ennå ikke gjort noe vedtak, slik at det ikke er grunnlag for å klage.

Kommunens vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Innvendingene fra en del av beboerne er forståelige, men kommunen finner ikke å kunne foreslå en fullstendig reguleringsendring, det vil si omregulering fra næringsformål til annet formål som for eksempel boliger. Kommunen har få næringsarealer for mindre bedrifter, og nærheten til Søndre Tverrvei gjør at disse arealene er gunstige for næringsutvikling. Det ligger i planen en viss skjerming i de regulerte parkbeltene, men selvsagt vil miljøet bli vesentlig endret i forhold til dagens situasjon når området blir utbygd. Det er regulert offentlige friområder nord og sør i området, selv om disse ikke ligger spesielt godt i forhold til boligene.

Det foreslås å utvide parkbeltet mellom boligene og industritomtene mot øst fra 10 til 20 meters bredde, samtidig som byggegrensen mot Søndre Tverrvei reduseres fra 50 meter tilbake til den opprinnelige bredden på 30 meter. Derved blir det noe bedre skjerming av boligene mot øst. Statens vegvesen har i eksp. av 30.01.2006 akseptert reduksjon av byggegrensen på denne strekningen.

Det ønskes mulighet for å oppdele tomtene i mindre enheter enn dagens bestemmelser om 5 dekar. Erfaringsmessig kan for små tomter med tiden bli trange, dersom bedriftene etter en viss tid har behov for å utvide. En endring fra 5 dekar til en nedre grense på 3 dekar anses likevel som forsvarlig i dette forholdsvis lille næringsområdet. Det er ikke dermed sagt at alle tomtene blir så små.

I følge planen tillates det ikke større dagligvareforretninger eller annen publikumsrettet virksomhet. Forslaget om en større dagligvareforretning er frafalt. Det ville også ha betydd en større trafikkbelastning i området.

På grunn av at trafikken på denne del Nordbyveien nå er redusert, fra ca. 7000 biler i døgnet til ca. 500, vil det ikke være behov for en kostbar rundkjøring. Det foreslås at krysset forenkles til et 4-armet kryss, men med en bedre utforming enn i dag. Forslag til endret kryss er imidlertid ennå ikke utarbeidet, og krysset vil tas opp som en egen sak.

Rekkefølgebestemmelsene med hensyn til opparbeidelse av Haugenveien og rundkjøring i krysset med Nordbyveien har til nå vært en hindring for utbygging i området. I og med at denne del av Nordbyveien snart avlastes for trafikk, kan det gjøres lempninger. Det foreslås en endring av rekkefølgebestemmelsene, slik at ferdigstilling av Haugenveien og veikrysset kan utsettes til for eksempel maksimum ett år etter at det første næringsbygget innenfor planområdet har fått brukstillatelse.

Disse endringene er ikke større enn at de kan behandles som mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen. I henhold til plan- og bygningslovens § 30 kan mindre vesentlige endringer vedtas endelig av det faste utvalget for plansaker etter at berørte parter har fått anledning til å uttale seg.

Behandling i det faste utvalget for plansaker 08.02.2006:

Utvalget diskuterte seg fram til følgende fellesforslag til punkt 5:

Byggegrensen mot nord økes til 14 meter fra parkbeltet.

Arne Hillestad (FrP) fremmet følgende til nytt punkt 6:

N3 får maks gesimshøyde på 6,5 meter.

Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

Votering:

Fellesforslaget til punkt 5 ble enstemmig vedtatt

FrP's forslag til nytt punkt 6 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 08.02.2006:

Under henvisning til saksutredningen vedtar det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 3 a. får følgende ordlyd:

Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.

2. Reguleringsbestemmelsenes § 8 får følgende ordlyd:
*Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351.
(I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)*
3. Reguleringsbestemmelsenes § 10 får følgende ordlyd:
Regulert veikryss med tilliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest 3 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for det første næringsbygget øst for Haugenveien. I hele anleggsperioden for veianlegg og næringsbygg skal det sørges for tilstrekkelig trafiksikring av fotgjengere/myke trafikanter i Haugenveien.
4. Byggegrensen mot Søndre Tverrvei endres fra 50 til 30 meter.
5. Parkbeltet i industriområdet mot øst økes i bredden fra 10 til 20 meter.
Byggegrensen mot nord økes til 14 meter fra parkbeltet.
6. *N3 får maks gesimshøyde på 6,5 meter.
Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.*

Underretning om vedtak – innkomne bemerkninger:

De berørte parter ble underrettet om vedtaket i brev av 21.02.2006. Følgende bemerkninger er innkommet:

3. Birger N. Haug Eiendom AS (14.02.2006) har kjøpt ”tomt 2” i området og viser til at det ikke på noe tidspunkt framkom antydninger om pågående endringer i reguleringsplanen. Firmaet har engasjert arkitekt, og vedtaket om senking av gesimshøyden gir negative konsekvenser for utbyggingsmuligheten. Det hevdes at vesentlige forhold i saksbehandlingen må være feil. Se vedlegg 7.
4. Birger N. Haug Eiendom AS (27.02.2006) viser til svarbrev av 20.02.2006 fra bygnings- og reguleringsjefen og ber om at det utdypes at en endring av gesimshøyde fra 9 til 8 meter ikke er vesentlig for deres byggeprosjekt. Det vedlegges skissetegninger. Se vedlegg 8 og 9.
5. Advokat Egil Wessel (27.02.2006) på vegne av Henriette Tvedt, eier av eiendommen gnr 102 bnr 21, påklager vedtaket når det gjelder gesimshøyde og reguleringsformål, dvs. reduksjon av gesimshøyden fra 9 meter til 6,5 meter, uten at klienten på forhånd var varslet om dette. Reduksjonen vil bety at det ikke vil være praktisk mulig å bygge et næringsbygg i to etasjer. I det minste burde man ha vært behandlet likt med de andre næringstomtene som fikk høyden redusert til 8 meter. Tomta inneholder i dag både et næringsbygg og en bolig. Eiendommen bes derfor regulert til formål som dekker både næring og bolig. Se vedlegg 10.
6. Advokat Terje Søvik (27.02.2006) på vegne av grunneier Kirsten Solberg, påklager vedtakets punkt 6:
N3 får maks gesimshøyde på 6,5 meter. Gesimshøyden i næringsområdet for øvrig settes til 8 meter.

Det påpekes at vedtaket er ulovlig i henhold til forvaltningslovens § 16, da en mindre vesentlig endring forutsetter at de berørte på forhånd er gitt anledning til å avgi uttalelse. En reduksjon av gesimshøyden fra 9 til 8 meter fratru byggherren muligheten til en hensiktsmessig utbygging i to etasjer, noe som må anses som en vesentlig endring. Det vises i den anledning til at Birger N. Haug Eiendom AS som allerede har ervervet en tomt. Ervervet er gjort kjent for Ås kommune, og firmaet oppgir å ha søkt råd i kommunen og

har i tillit til gjeldende regulering pådratt seg kostnader til forberedelse av byggearbeider. Se vedlegg 11.

Teknisk sjefs kommentarer:

Generelt.

Det foreligger i dette komplekset to forskjellige forhold:

- Søknad fra grunneierne Ås kommune, Arne Wiggo Johannesen og Kirsten Solberg om deling av næringsarealet øst for Haugenveien. Se vedlegg 12. Søknaden forutsetter en planendring med hensyn til minste tomtestørrelse, selv om dette ikke gjelder for den såkalte tomt 2 som forutsettes å få en størrelse på ca. 5 dekar.
- Forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen for næringsområdet øst for Haugenveien. Det ble sendt ut varsel om endringer i 5 punkter.

Til bemerkning 3 og 4 (Birger N. Haug Eiendom AS):

Firmaet har inngått kjøpekontakt med grunneieren Kirsten Solberg, på grunnlag av en delesøknad som ennå ikke er behandlet. Selv om kontrakten baserte seg på gjeldende reguleringsplan, antas det at det i kontrakten ligger et forbehold om kommunens godkjenning av delesøknaden. Hvem i kommunen som har gitt opplysninger i saken, og hvem i kommunen som er blitt underrettet om kjøpet, går ikke fram av brevet. Det antas imidlertid at eiendomsmeglerfirmaet Areal Follo AS har hatt kontakt med kjøperen og opplyst om at det i tillegg til delesaken også er under behandling et forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen.

Uansett ville det ikke ha vært mulig for kommunen å gi opplysninger om endringer i gesimshøyder, da dette ble vedtatt som resultat av diskusjonen i møtet 08.02.2006 i det faste utvalget for plansaker. Administrasjonen påpekte for øvrig i møtet at en senking av gesimshøyden kunne bety problemer for næringsbyggene. Se vedlegg 8.

Kommunen har ikke uttalt at senking av gesimshøyden ikke er vesentlig for byggeprosjektet (udatert) som er under planlegging. Men dette er ikke det samme som at endringen ikke kan være mindre vesentlig i plan- og bygningslovens forstand. Hva som er en vesentlig eller mindre vesentlig endring, må dessuten i mange tilfelle være basert på skjønn.

Til bemerkning 5 (Egil Wessel):

Det vises til kommentar til bemerkning 3 og 4.

I tillegg bemerkes følgende:

Teknisk sjef er enig i at en endring for nettopp eiendommen gnr. 102/21 oppleves som vesentlig. Grunnen til denne forholdsvis store endringen er at eiendommen ligger helt inntil og sør og vest for boligeiendommene, og en gesims på 9 meter ville ha større negativ betydning for boligeiendommene enn tilsvarende gesimshøyde på de andre delene av næringsarealet. Jeg kan ellers ikke se at det er grunnlag for å påklage at deler av eiendommen ikke er omregulert til boligformål. Eieren har ikke bedt om endring av formålet, og at man opprettholder gjeldende plan, gir ikke klageadgang. En slik endring ville dessuten være vel så gjennomgripende som en endring av gesimshøyden, og ville også være et sterkt argument for å beholde en gesimshøyde på 6,5 meter for næringsbygget.

Til bemerkning 6 (Terje Søvik):

Det vises til kommentarene til bemerkning 3, 4 og 5.

I tillegg bemerkes følgende:

Det springende punktet i saken er om det faste utvalget for plansaker kan vedta mindre vesentlige endringer i en plan, uten at alle endringene er varslet til de berørte parter på forhånd. I tillegg til endringene av gesimshøydene ble det også vedtatt endringer i parkbelte og byggegrenser som ikke på forhånd var varslet. Dessuten har rekkefølgebestemmelsene fått et annet innhold enn opprinnelig varslet. Disse endringene er ikke påklaget, selv om de også endrer forutsetningene for bebyggelsen.

Regneeksemplet for det prosjekterte bygget på "tomt 2" innenfor område N2 viser forholdsvis stor netto takhøyde i første etasje. Det er mulig å få til et to etasjers næringsbygg innen for en gesimshøyde på 8 meter, selv om 9 meter erfaringsmessig er gunstigere.

Teknisk sjef er for så vidt enig med klagerne i at det kan være uheldig at et politisk utvalg gjør endringer som ikke er varslet på forhånd. Slike vedtak er likevel ikke uvanlige, verken i byggesaker eller reguleringssaker. Offentlig saksbehandling vil bli svært vanskelig, omstendelig og tidkrevende om administrasjon eller politikere alltid og uansett må underrette berørte parter om alt som kan tenkes vurdert eller vedtatt i et politisk møte. Forhåndsvarsling av planforslag gjøres for å få inn synspunkter fra berørte parter, og disse synspunktene kan bety at man gjør endringer. Hvor store og dramatiske endringer man kan gjøre uten å forhåndsvarsle slike, må være et skjønsspørsmål.

Partenes rettssikkerhet i slike tilfelle vil ligge i at de blir underrettet om vedtaket, med anledning til å påklage vedtaket, slik som i denne saken.

Dersom dette likevel er feil saksbehandling, er vedtaket bare ugyldig dersom den påståtte feilen har vært bestemmende for vedtakets innhold.

Vurderinger – alternativer:

Det kan likevel være grunn til å vurdere gesimshøydene en gang til. Høydene er definert som største høyde, ikke som gjennomsnittshøyde, slik at i skrått terreng vil størstedelen av bebyggelsen/fasadene ha en gesimshøyde mindre enn 9 meter, ned til 7- 8 meter. Det er dessuten gjort vedtak om noe større byggeavstand mellom boligtomtene og næringsarealet i nord og øst. På næringstomt N3 - 102/21 - vil det være mer problematisk å opprettholde gesimshøyden på 9 meter, og høyden på dagens bebyggelse samsvarer omtrent med den foreslåtte reduserte høyden. På den annen side vil en endring av formålet med delvis boligformål på 102/21 bety en komplikasjon.

Følgende hovedalternativer for saksbehandlingen settes opp:

1. Utvalget opprettholder sitt vedtak og oversender saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Det betyr en viss risiko for at fylkesmannen opphever vedtaket pga feil saksbehandling.
2. Utvalget gjør samme vedtak om igjen og sender det ut på ny høring. Det vil bety at nye klager vil gi en ny klagerunde og etterfølgende oversendelse til fylkesmannen.
3. Utvalget endrer vedtaket og går tilbake til de opprinnelige byggehøydene. Dette kan bety klager fra beboerne og ny behandling og oversendelse til fylkesmannen.
4. Det vedtas å utarbeide et nytt reguleringsforslag, der også mulig endring av formålet på næringstomt 102/21 til delvis boligformål er tatt med, samt at også mulige andre mindre justeringer tas med. Dette betyr noe lengre saksbehandlingstid.

Utv.sak nr 28/06**GNR 109 BNR 13 - PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL VANN- OG
AVLØPSLEDNINGER - SØKNAD OM DISPENSASJON**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M41	Saknr.: 06/589
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/06	23.03.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 23.03.2006:

Gnr 109 bnr 13 gis pålegg om å tilknytte kommunale hovedledninger for vann og avløp innen 01.07.2006.

Ås, 14. mars 2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
Kommuneingeniør**Administrativ behandling:**

Skriftlig varsel om pålegg i brev av 20.09.2006

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:Varsel om pålegg ved brev 20.09.2005
Svarbrev 18.10.2005 fra grunneier.
Oversiktskart**Vedlegg som ligger i saksmappen:**Varsel om pålegg ved brev 20.09.2005
Svarbrev 18.10.2005 fra grunneier.
Oversiktskart**Utskrift av saken sendes til:**Adv.
Ingar Seiersten
Kommuneingeniøren**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

I forbindelse med opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg i Fålesloråsen er det ført fram nye hovedledninger for vann og avløp til området ved Ringnes og Seiersten. Dette utløser i utgangspunktet tilknytningsplikt for tilliggende eiendommer; jfr plan-og bygningslovens bestemmelser (§§65,66) samt forurensningslovens §23 (avløp).

I denne sammenheng er det i brev av 20.09.2005 gitt varsel om pålegg om tilknytning til nevnte hovedledninger for eiendommen gnr 109 bnr 13; Seiersten gård.

Ved brev av 18.10.2005 søker grunneier om tillatelse til å avvente tilknytning til planlagt utbygging av utleiehytter på eiendommen – Seiersten Feriepark - er gjennomført. Grunneier oppgir at eiendommen har tilfredsstillende vannforsyning fra egen borebrønn, og godkjent avløp til septiktank

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Eiendommen er oppgitt å ha tilfredsstillende vannforsyning fra privat borebrønn, og avløp via septiktank til Gjersjøens nedslagsfelt.

Drikkevannskilden er oppgitt til å være tilfredsstillende, og det antas derfor at vannet holder forskriftsmessige krav til drikkevannskvalitet.

Når det gjelder avløpsforholdene anses avløp via septiktank/slamavskiller til Gjersjøen ikke å tilfredsstillende någjeldende krav.

I følge plan- og bygningslovens bestemmelser i §§65,66 skal bygning på eiendom som ligger nær kommunale vann- og avløpsledninger som hovedregel knyttes til disse. Unntaket er at det etter kommunen skjønn vil være uforholdmessig stor kostnad knyttet til tilknytningene.

Bygning (våningshuset) på eiendommen ligger ca 60-90m fra kommunale hovedledninger, avhengig av trasevalg. Antatt utgift til å legge nye stikkledning for vann og avløp er ca kr 50 000 til kr 100 000. I tillegg kommer tilknytningsgebyr. Dette anses å være innen akseptabel kostnadsramme.

Idet Gjersjøen er drikkevannskilde og hovedledning for avløp nå er ført fram som et ledd i kommunens oppryddingsarbeid på avløpssektoren, anses dette å være avgjørende i forhold til tilknytningstidspunkt. Tidspunkt for utbygging av utleiehytter på eiendommen kan derfor ikke tillegges vekt i denne sammenheng.

Når det gjelder tilknytningsplikt til kommunal vannforsyning for gårdsbruk, har fylkesmannen i tilsvarende sak tidligere tolket plan- og bygningsloven § 65 om at tilknytning kan pålegges, men at privat vannforsyning kan tillates opprettholdes. Ut fra prinsippet om likebehandling foreslås det derfor at eiendommen pålegges tilknytning til kommunal vannledning, men at det gis adgang til å opprettholde privat vannforsyning

Ut fra dette legges saken fram for HTM med tilråding om at eiendommen pålegges tilknytning til kommunale hovedledninger for vann og avløp. Frist for gjennomføring av pålegget foreslås satt til 01.07.2006.

