

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

17.08.2006 kl. 18:00

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

Saksliste:

- **DIALOGMØTE:**
Hovedsaken i møtet vil være arbeidet med økonomiplanen.
Det er lagt fram et studie- og diskusjonsgrunnlag. Vår forventning er at diskusjonen i hovedutvalget skal gi klare signaler om hva som skal prioriteres i 2007. Er tiltakene som står i gjeldende handlingsprogram dekkende for det vi skal drive med i neste periode og hvilke tiltak skal vurderes for å oppnå besparelser.

06/1448

Utv.sak nr65/06

FOLLO REN - GRUNNLAG FOR FELLES SAKSFREMLEGG FOR KOMMUNESTYRENE

Utv.sak nr66/06

06/1686

OMGJØRING AV OMSORGSBOLIG TIL FELLESAREALE FOR BEBOERE OG KONTOR ANSATTE - DR. SØDRINGSVEI 10 - FØRSTE ETASJE.

Utv.sak nr67/06

05/829

R-106/1M - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FÅLESLORÅSEN - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr68/06

06/1768

GNR 102 BNR 18 - GRANHEIMTUNET - NYBYGG - 9 BOLIGBLOKKER
UTOMHUSPLAN/DISPOSISJONSPLAN

Utv.sak nr69/06

06/1765

GNR 113 BNR 5 - BREIVOLLVEIEN - NESSET BOLIGOMRÅDE
SITUASJONSPLAN/UTOMHUSPLAN

Utv.sak nr70/06

06/1753

ÅRSMELDING 2005 FOLLO REN

Utv.sak nr71/06

06/1584

BUSJETTENDRING - VEISEKTOREN

Saker som behandles for lukkede dører:

Utv.sak nr72/06

06/1800

SØKNAD OM STARTLÅN TIL REFINANSIERING

OfI §5a

Utv.sak nr73/06

06/1802

SØKNAD OM STARTLÅN TIL UTBEDRING

OfI §5a

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Rådmannskontoret.

Ås, 08.08.2006

**Ingunn R. Taksdal
Leder**

**Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Kjersti Dretvik, tlf 64 96 22 05
Eller e-mail kjersti.dretvik@as.kommune.no**

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 65/06
FOLLO REN - GRUNNLAG FOR FELLES SAKSFREMLEGG FOR
KOMMUNESTYRENE

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: 033

Saknr.: 06/1448

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/06	17.08.2006
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Det tilføyes et nytt pkt 6.7 i gjeldende selskapavtale for Follo ReN med følgende tekst:
Alle kostnader knyttet til renovasjonshåndteringen fordeles på basis av deltakerkommunenes abonnementsenheter. Med en abonnementsenhet menes en helårsabonment med 100 l sekk.

Ås, den 30.06.2006

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

HTM

Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 06.06.2006 fra Follo ReN

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev av 06.06.2006 fra Follo ReN

Utskrift av saken sendes til:

Follo ReN
Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Follo ReN har tatt opp til diskusjon om utgiftsfordeling mellom deltakerkommunene etter den nye selskapsavtalen; dvs etter eierandel (innbyggertall), er i strid med selvkostprinsippet for renovasjonsordningen.

Saken ble tatt opp til behandling representantskapet i FolloReN; sak 3/06, men utsatt inntil kommunestyrene i deltakerkommunene har behandlet saken.

Gjeldende selskapsavtale har ingen spesifikke formuleringer om utgiftsfordeling annet enn fordeling etter eierandel/innbyggertall. En slik fordeling gir ganske betydelige kostnadsmessige konsekvenser for noen kommuner i forhold til bestemmelsene i de "gamle" vedtektene. Representantskapet i Follo ReN har bestemt at utgiftsfordelingen inntil videre skal fordeles etter de gamle vedtektsbestemmelsene; dvs i hovedsak etter renovasjons-kostnaden i den enkelte deltakerkommune.

Follo ReN har belyst fire ulike varianter for utgiftsfordeling mellom deltakerkommunene:

Alt.0: Fordeling etter bestemmelsene i de gamle vedtektene. Dette betyr at utgifter til administrasjon og kildesortering fordeles etter eierandel/innbyggertallet, og renovasjonsutgiftene for øvrig spesifikt på den enkelte kommune fullt ut.

Merknad: Arbeidskrevende fordi det må føres fem ulike regnskap.

Alt.I: Utgiftsfordeling etter gjeldende selskapsavtale. Dvs fordeling etter innbyggertallet eller eierandel.

Merknad: Fritidsboliger inngår ikke i eierandelene, og utgifter til renovasjon for fritidseiendommer fanges dermed ikke opp i fordelingsgrunnlaget. Dette medfører at kommuner med få hytter "betaler" for kommuner med mange hytter.

Alt.II: Utgiftsfordeling etter forslag fra Oppegård kommune. Dette innebærer fordeling av utgifter til administrasjon og kildesortering etter antall abonnementsenheter, og øvrige renovasjonsutgifter den enkelte kommune fullt ut.

Merknad: Arbeidskrevende fordi med må føres fem ulike regnskap.

Alt.III: Utgiftsfordeling etter antall abonnementsenheter.

Merknad: Anses å gi en rettferdig fordeling av utgiftene. Ett regnskap.

For øvrig vises til brev av 06.06.2006 fra Follo ReN.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Follo ReN eies av fem Follo-kommuner. Det er derfor naturlig å se disse kommunene under ett i renovasjonssammenheng som ett selskap, og ikke splitte det opp i fem ulike deler etter kommunegrensene. Dvs at det inngås en kontrakt for renovasjonshåndteringen for alle deltakerkommunene. Ut fra prinsippet om at abonnentene skal dekke de totale kostnadene knyttet til renovasjonsordningen, anses det mest formålstjenlig og riktig ut fra selvkostprinsippet at kostnadene fordeles etter antall abonnementsenheter i deltakerkommunene. Med abonnementsenhet menes helårsabonnet med 100 l sekk/holder. Forutsatt 50% renovasjonsgebyr for fritidsboliger, utgjør to fritidseiendommer normalt en abonnementsenhet.

Ut fra dette tilrår rådmannen at alt.III legges til grunn for utgiftsfordelingen på deltakerkommunene. Dette betyr at det tilføyes et nytt punkt 6.7 i selskapsavtalen med følgende tekst:

Alle kostnader knyttet til renovasjonshåndteringen fordeles på basis av deltakerkommunenes anbonnementsenheter. Med en abonnementsenhet menes en helårsabonnet med 100 l sekk.

Utv.sak nr 66/06
OMGJØRING AV OMSORGSBOLIG TIL FELLESAREALE FOR BEBOERE OG
KONTOR
ANSATTE - DR. SØDRINGSVEI 10 - FØRSTE ETASJE.

Saksbehandler: Berith Trobe Dahlgren

Arkivnr: H41

Saknr.: 06/1686

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for helse og sosial	21/06	16.08.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	66/06	17.08.2006
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. Det godkjennes at en leilighet i første etasje i dr. Sørdringsvei tas i bruk for beboere og ansatte.
2. Tap av husleieinntekter søkes dekket ved budsjettregulering 2.tertial 2005.

Rådmannen i Ås, 07.08.2006

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for helse- og sosial
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskap
Kommunestyret

Utskrift av saken sendes til:

Bolig- og eiendomssjef
Helse- og sosialsjef

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I Dr. Sørdringsvei, første etasje bor det personer med behov for tilsyn hele døgnet. Da disse flyttet inn var helsetilstanden langt bedre enn i dag og det er nå ikke forsvarlig at de blir overlatt til seg selv uten tilsyn.

Da fremtidig behov for sykehjems plasser ble utredet i 2004, ble det sagt at beboere i boliger med døgnbemanning ikke skulle flyttes til sykehjem. Flere av de som bor i Dr. Sørdringsvei er vurdert til å være sykehjems pasienter.

Da omsorgsboligene ble bygget var det med tanke på at hjemmesykepleietjenesten skulle gi tjenester til beboerne og det ble ikke lagt til rette for en personalbase i disse byggene.

Før blokken i nr 10 var ferdig bygget, ble boligen i Ljungbyveien vurdert til å være for liten fordi beboerne trengte mange hjelpemidler. Disse ble derfor flyttet til Dr. Sørdringsvei 10. Personalet skulle benytte personalbasen utenfor boenhetene.

Det har vist seg at personalet må være til stede i boligen og de har derfor satt en skrivepult, Pc og telefon ved veggen i korridoren. Det gjør det vanskelig å komme forbi for personer med rullatorer/rullestol og er i strid med brannvernsloven. Det er også vanskelig å overholde taushetsplikten siden de ansatte sitter der hvor alle går forbi. Det fysiske arbeidsmiljø er derfor ikke godt nok.

Beboerne sitter i korridoren når de spiser felles middag eller har andre hyggelige sammenkomster. De er lett synlig for alle andre som bor i 2 og 3 etasje og det føles ikke som ett hjem for disse.

Fra og med august er det en ledig leilighet som ligger beleilig til i 1 etasje. Helse- og sosial ønsker å bruke stuen til fellestue for beboere og bruke soverommet til kontor for ansatte. Leiligheten skal ikke bygges om og kan lett omgjøres til bolig igjen.

Ved å ta i bruk leiligheten til fellesareale og til kontor mister kommunen husleieinntekter på vel 6000kr/mnd. Dette må søkes inndekket ved neste budsjetttrullering.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at leiligheten blir brukt til fellesareale og til kontor for de ansatte.

Utv.sak nr 67/06
R-106/1M - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR
REGULERINGSPLAN
MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FÅLESLORÅSEN - KLAGE PÅ
VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
106/1M

Saknr.: 05/829

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	78/05	09.06.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	133/05	17.11.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/06	17.08.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 17.08.2006:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder vedtak av 09.06.2005, sak 78/05 og av 17.11.2005, sak 133/05. Klagen fra advokat Tallag Andersen på vegne av Per Haukeland tas ikke til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 15 og 27-3.

Ås, 03.08.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringssjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2005:

Stein Johannessen (FrP) fremmet følgende forslag:

Innstillingen kan ikke ansees som mindre vesentlig. Saken utsettes og ny utredning foretas.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Det votes over punktene 3,10, 11, 12, 13, 15, 16 og 17 i innstillingen i dag.
Behandlingen av de øvrige punktene utsettes.

Votering:

FrP's forslag fikk 2 stemmer (FrP, Sp) og falt.

SV's forslag ble vedtatt enstemmig vedtatt med unntak av punkt 3 som ble vedtatt 8-1 (FrP).

Ved punktvis avstemming over ovennevnte punkter ble punkt 3 og 15 vedtatt 8-1 (FrP).
De øvrige punktene ble enstemmig vedtatt utsatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2005:

Følgende punkter ble behandlet og vedtatt:

3. Boligfeltene B2 og B3, del I og II får ny, felles atkomstvei A8/FA13. Forslag til deling av gnr 107 bnr 78 i boligfelt B3 avslås. Opprinnelig størrelse på felles lekeareal for barn opprettholdes. Boligtomten på felt B3, del II flyttes inntil og inngår i boligfelt B2. Boligtomtene gnr 107 bnr 74 og 75 reduseres mot vest, og boligtomten på del II forskyves ca 12 meter mot øst. Stien, F4 fjernes og felles lekeareal for barn, F3 utvides østover.
10. Justeringene av linjeføringen for vei SA1 ved område EB2 og vei A3 utenfor boligtomtene 107 bnr 89 og 103 og ved enden av veien/snuplassen i vest godkjennes.
11. Bygninger som skal rives markeres på kartet. Resterende bygninger får entydig markering.
12. Stiene, som var markert på vedtatt plan, tas inn på plankartet igjen.
13. Reguleringsbestemmelse nr 2b og 2c får følgende tillegg: Bolighuset skal ha maks tillatt bruksareal (BRA) på 400 m² per tomt.
15. Reguleringsbestemmelse nr 7, om felles avkjørsler, endres når boligtomtene (som skal deles og eventuelt grensejusteres) får nye gårds- og bruksnummer.
16. Søknaden fra Per Haukeland om å omregulere gnr 107 bnr 29 og 30 fra fritidseiendom til boligeiendom avslås.
17. Felles atkomstvei, FA5 justeres i nord, jfr. skisse i vedlegg 12.

Følgende punkter ble utsatt:

1. Boligfelt, EB2 tillegges det foreslåtte areal på ca 0,5 dekar i nordvest, og arealet omreguleres til boligformål.
2. Boligfelt, B1 endrer eiendomsgrensene internt og økes med en boligtomt.
4. Boligfelt, B4 reduseres med en boligtomt, gnr 107 bnr 47 deles ikke.
5. Boligfelt, B6 opprettholder gnr 107 bnr 102 og 103 som i vedtatt plan mens gnr 107 bnr 90 og 91 reduseres til to tomter, som i endret plan.
6. Boligfelt, B8 deler eiendom gnr 107 bnr 58 i to tomter, mens gnr 107 bnr 107 ikke deles.
7. Boligfelt, B10 økes med en boligtomt ved at de to opprinnelige eiendommene gnr 107 bnr 56 og 57 deles igjen. Forslag til utvidelse av boligfeltet i nordøstlig retning avslås.

8. Boligfelt, B11 endrer eiendomsgrensene internt som foreslått.
9. Boligfelt, B12 tillegges det foreslåtte areal på ca 0,3 dekar i sørøst. Forslag til deling av gnr 107 bnr 66 og grensejustering mellom eiendommene gnr 107 bnr 66 og 67 avslås.
14. Reguleringsbestemmelse nr 4 får et tilleggspunkt: **d.** Tomtedelingen som vises på planen er bindende og tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt.

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

1. Det faste utvalg for plansaker (på kommunalt nivå)
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig nivå)

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utskrift av møtebok, sak 133/05
2. Klage fra advokat Tallag Andersen, datert 23.12.2005

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Bjerknes Wahl-Larsen as v/advokat Tallag Andersen, Kronprinsens gate 5, 0251 Oslo
Per Haukeland, Nøstvedtfeltet 10, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen ble vedtatt av Ås kommunestyre 19.11.2003. I ettertid er det blitt behandlet en rekke mindre vesentlige reguleringsendringer av reguleringsplanen i møte 09.06.2005 og 17.11.2005. I den forbindelse søkte Per Haukeland om å få omregulert sin(e) fritidseiendom(mer) gnr 107 bnr 29 og 30 til boligformål. Per Haukelands eiendommer er i reguleringsplanen regulert til spesialområde; friluftsområde. I første møte ble begge eiendommene søkt omregulert til boligformål med negativt resultat. I det siste møtet ble kun eiendom gnr 107 bnr 30 søkt omregulert. Denne søknaden ble også avslått.

Klage:

Vedtaket, om mindre vesentlig reguleringsendring, ble sendt ut til berørte parter i brev datert 07.12.2005, med underretting av klageadgang.

Advokat Tallag Andersen, på vegne av Per Haukeland, klager i brev av 23.12.2005 på det faste utvalg for plansakers vedtak, se vedlegg 2. Advokaten mener at avslaget ikke er godt nok begrunnet. Det vises til at Per Haukeland har benyttet eiendommen som fast bolig i 6 år. Per Haukelands eiendom er ikke spesielt støyutsatt, og han vil akseptere en tinglysning på eiendommen om at den ikke kreves støyskjermet. Det vises til at de andre fritidseiendommene i området ikke brukes som bolig, at det ikke er søkt om dette, og at det derfor ikke vil skape

presedens. Per Haukeland får ikke knyttet seg til kloakknett, som ligger på hans eiendom, og dette gjør også at eiendommens verdi forringes ved et eventuelt salg. Det bes om en befaring på eiendommen i forbindelse med klagebehandlingen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Reguleringsendringene som ble vedtatt i møte 09.06.2005 og 17.11.2005 endret ikke status for de to overnevnte eiendommene. Det er grunnen til at klagen ikke er blitt behandlet tidligere. Etter samråd med juridisk avdeling hos fylkesmannen, velger administrasjonen å behandle klagen.

Eiendommene ligger både innenfor byggegrensen, som er 100 meter, mot E18 og innenfor støysonen mot E18/E6/riksvei 156. Jfr. uttalelse fra Statens vegvesen er byggeforbudssonen grundig vurdert etter blant annet støymålinger på stedet. Statens vegvesen uttaler at de ikke kan akseptere boligetablering i den støyutsatte sonen.

Det er flere fritidsboliger/-eiendommer innenfor planområdet som er regulert til spesialområde; friluftsområde på grunn av støy og nærhet til E18. Kommunen har mottatt muntlige henvendelser fra andre eiere, innenfor det samme området, som også er interessert i å få omregulert sine fritidseiendommer til boligformål.

At noen tar en fritidsbolig i bruk til helårsbolig, uten kommunens godkjenning, og mener at det skal tale til deres fordel, vil være å sende ut feil signaler.

Hovedutvalget har for øvrig, i forbindelse med reguleringsbehandlingen av de mindre vesentlige endringene, foretatt befaring på eiendommen(e).

Teknisk sjef ser ingen grunn til å endre standpunkt i denne saken og anbefaler Det faste utvalg for plansaker å opprettholde tidligere vedtak i saken.

Utv.sak nr 68/06
GNR 102 BNR 18 - GRANHEIMTUNET - NYBYGG - 9 BOLIGBLOKKER
UTOMHUSPLAN/DISPOSISJONSPLAN

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 102/18

Saknr.: 06/1768

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	68/06	17.08.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 17.08.06 :

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 8 for å kunne oppføre bebyggelse i fareområde – høyspenningsanlegg, dersom høyspentledningen blir gravd ned i kabel og ikke krysser eiendommen. I medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune godkjennes forslag til situasjonsplan og utomhusplan dersom omsøkte forslag til utbygging reduseres med 1 boligblokk på gnr 113 bnr 5, og for øvrig med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Link Arkitekter as i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte bygninger. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Ås, 07.08.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:
Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utomhusplan
2. Reguleringsplan med tiltak
3. Reguleringsplan
4. Illustrasjons-/perspektivtegninger
5. Takplan boligblokk
6. Hus 1-9 / plan 1-3
7. Hus 1-9 / plan 4

8. Fasadetegninger
9. Fasader og terrengsnitt mot øst
10. Hus 1-9 / plan 1-2
11. Hus 1-9 / plan 3-4
12. Hus 1-9 / snitt
13. Plan- og fasader renovasjonsbygg
14. Garasjeplan
15. Samlet søknad om rammetillatelse
16. Oppdelt søknad om rammetillatelse
17. Følgebrev til nabovarsel
18. Redegjørelse pr. e-post fra Link Arkitekter as 02.08.06
19. Kommunestyrevedtak - avtale mellom Granheim Utvikling as og Ås kommune
20. Underskrevet avtale mellom Granheim Utvikling as og Ås kommune

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Link Arkitekter as, Elveveien 81, Postboks 302, 1326 OSLO
Granheim Utvikling AS, c/o Profier as, Postboks 485, 1384 ASKER

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Granheimtunet, gnr 102 bnr 18, har et samlet areal på 14700 m² og består hovedsakelig av skog. Området krysses dessuten av høyspentledninger. Området grenser i nord mot det opprinnelige gårdstunet på Granheim og i vest, sør og øst mot landbruksområder. Området har adkomst fra RV 154 i nord ved omsorgsboligene på Granheim.

Gjeldende regulering

Eiendommen omfattes av endret reguleringsplan for del av Granheim i Nordby (R-219), vedtatt i kommunestyret 21.04.04. Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger, med et fareområde – høyspenningsanlegg som krysser feltet fra øst mot vest.

Innenfor området skal det oppføres boligbebyggelse innenfor de viste byggegrensene.

Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 30 % av området nettoareal. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 12,5 m. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 10 m. I henhold til reguleringsbestemmelsene kan 700 m² BYA bygges i tillegg som garasjer/carport/uthus, uten at regnes med i tillatt bebygd areal.

I fareområdet – under høyspentledninger – tillates ingen rydde- eller byggearbeider innenfor en sone på 10,5 m til hver side av krafttraseens midtlinje.

Krav til utomhusplan

Av reguleringsbestemmelsenes § 4 går det fram at det skal være godkjent en plan for den ubebygde delen av tomte – utomhusplan i målestokk 1:500 før det behandles / godkjennes byggesøknader, jfr. plan- og bygningslovens § 69 pkt.3 med vedtekt for Ås kommune.

Tiltakshaver har søkt om rammetillatelse for utbygging av Granheimtunet - felt B2 - i sin helhet, samt for hver enkelt av bygningene. Teknisk sjef finner det derfor hensiktsmessig å ikke bare vurdere utomhusplanen i denne saken, men også andre forhold. Dette vil senere gi et enklere utgangspunkt for å fatte vedtak om rammetillatelse for hver av bygningene. Pga prosjektets størrelse vil det senere også bli oppdelt i 3 forskjellige byggetrinn med tilhørende søknad om igangsettingstillatelse. I denne omgang legger derfor teknisk sjef fram for Det faste utvalg for plansaker en sak som har karakter av en disposisjonsplan. Det forutsettes at rammetillatelser og videre behandling av hver bygning behandles på delegert myndighet.

Forslag til bebyggelse

Link Arkitekter as har på vegne av Granheim Utvikling AS, c/o Profier as, sendt inn en søknad om å bygge ut eiendommen gnr 102 bnr 18, Granheimtunet med 9 frittstående, like boligblokker ("byvillaer"). Til sammen er det 189 leiligheter, hvorav 21 leiligheter i hver bygning. Det er lagt opp til tre etasjer i hver boligblokk med en fjerde inntrukket toppetasje. I hver av de 3 etasjene er det 6 stk. leiligheter og i toppetasjen er det 3 stk. leiligheter. Leilighetstypene i hver blokk består av 10 stk. 2-roms leiligheter med BRA fra 43 m² til 49 m², 4 stk. 3-roms leiligheter med BRA fra 59 m² til 73 m² og 7 stk. 4-roms leiligheter med BRA fra 86 m² til 98 m². Hver leilighet har innvendig takhøyde 2,5 m, og vil få adkomst fra innendørs trapperom. Alle leiligheter får sitt private uteområde – balkong, uteplass på terreng eller takterrasse. Alle blokker har underliggende parkeringsanlegg med direkte heis til leilighetsplanene. Sportsbod er plassert i kjelleren i direkte tilknytning til respektive leilighetsparkeringsplass. Enkelte av garasjene skal kobles sammen med kjøreramper/kulverter. Bygningene blir oppført i støpte konstruksjoner. Fasadene blir forblendet delvis med tegl og delvis med trekledning. Selve eiendommen er skrånende fra nord til sør, og de ni bygningene er plassert i terrenget med lavpunkt i sør.

Hver boligblokk har et bebygd areal på 488 m² BYA og et bruksareal på 1660 m² (3+1 etasjer). Totalt bebygd areal for hele feltet er 4392 m² BYA, mens bruksarealet utgjør 14706 m² BRA. Av dette er 12348 m² for bolig, mens 2358 m² er annet. Grad av utnyttning er beregnet til 29,8% BYA

Det skal plasseres 9 stk renovasjonshus på eiendommen som sammen utgjør BYA=110 m², mens 4 stk. nedkjørseler til parkeringskjelleren utgjør BYA=80 m².

Bebyggelsesstruktur - "byvilla"/hageby

Link Arkitekter as påpeker at det har vært et mål å kunne utvikle en form for hageby med frittliggende store "byvillaer". For å få til en hagebyarkitektur med skjermede balkonger/terrasser til alle leilighetene, er bygningsvolumet planmessig oppdelt med mange hjørner. En tilbaketrukket toppetasje gir i tillegg en god boligkvalitet med store takterrasser. Byvillaen fremstår med sin geometri som sammensatt av mindre bygningskropper. For å ytterligere forsterke dette er fasadene oppbygget av to fra hverandre forskjellige materialer, gyllent Royalbehandlet liggende trepanel og lys beige tegl.

Det vises til at bygningene grenser mot det omkringliggende åpne landskapsrommet, og er plassert i en krans. På denne måten dannes det to store åpne uterom mellom bebyggelsen, men også slik at bebyggelsen åpner seg mot eiendommens ytre grenser, og ikke fremstår som en solid mur. Området preges av det grønne innslaget både fra eiendommen i seg selv, men også fra nærområdet. Det er vektlagt å parkmessig bearbeide grøntarealet.

Bygningskroppen er sammensatt av flere rektangulære former, som åpner opp muligheten for å skape indre og ytre rom i utomhusplanen. Flere steder er bygningene plassert med en minimumsavstand på 8 m mellom fasadelivene (kortere avstand mellom balkongene). Link Arkitekter as argumenterer med at dette ikke minst er for å øke spenningen i landskapsrommet. Det hevdes at en slik "fortetting" mellom bygningene visuelt blir som en portal, og skaper bevisst nye spennende siktvinkler og forsterker romdannelsen.

Flatt tak/tilbaketrasket toppetasje

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal bebyggelsen ha tak med møne, ettersom det er angitt både maksimal møne- og gesimshøyde. Toppetasjen er trukket tilbake fra gesims ved at volumet holder seg innenfor et tenkt mønetak. Tredje etasjes gesims blir da fortløpende rundt hele bygningskroppen, og det blir ikke noen høye gavlparter i fasadelivet. Bygningens tak er flatt for å kunne skape store grønne terrasser sammen med en inntrukket øvre etasje.

For å få til den ønskede hagebyarkitekturen med skjermede balkonger/terrasser til alle, er bygningsvolumet planmessig oppdelt med mange hjørner. Denne oppdelingen medfører at det er vanskelig, om ikke umulig, å lage enkle mønetak over. En tilbaketrasket toppetasje gir gode bokvaliteter med store takterrasser. Dessuten gir dette over 1 m lavere gesims, samt 1 m lavere toppunkt enn reguleringsbestemmelsene. Utbygger mener at takformen blir enklere og arkitektonisk bedre. Det er ikke formelt søkt om dispensasjon for å ha flatt tak, men bygningsmyndighetene vil på grunnlag av det ovennevnte likevel innvilge dispensasjon i saksbehandlingen av de enkelte bygningene.

Adkomst/parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 kan garasje/carport/uthus bygges som frittliggende bebyggelse, sammenbygd med boligbebyggelsen eller under boligbebyggelsen. Parkering skal ordnes etter normen 1,5 bilplasser pr. leilighet over 60 m² bruksareal (BRA) og 1 bilplass pr. leilighet under 60 m² bruksareal (BRA). Parkering kan også anordnes som åpen parkering.

Prosjektet baserer seg på et bilfritt område, der parkering er plassert til garasjeplan for hvert enkelt hus, med direkte forbindelse til oppgang med trapp og heis. Hovedadkomstveien er plassert i den østre delen av eiendommen, og knyttes som en direkte forlengelse til regulert vei R120 til Granheimtunet. Derfra fordeles bilene til fire innkjørsler ned i kjelleretasjen til respektive parkeringsplasser under hvert av de østre bygningskroppene, med videre kjørevei i kulvert til de bygningene som ligger i eiendommens vestre del. Fire frittliggende bygninger blir under bakkenivå koblet sammen, som vist på kjellerplan, til respektive felles sammenhengende parkeringskjellere, for å begrense antallet nedkjøringsramper.

Det vil også være mulighet for regulert biltransport direkte fram til inngangen ved hver enkelt bygning på markplan. Hver bygning har også i tillegg til gjesteparkering i parkeringskjellere, også et færre antall gjesteparkingsplasser i nærheten av inngangspartiet. Området bindes internt sammen med, foruten det bilfrie grønne arealet, vest – østlige og nord – sydlige gang- og sykkelstier.

Uteoppholdsareal/fellesareal

Alle leiligheter får sitt private uteområde – balkong, uteplass på terreng eller takterrasse. Videre er prosjektet utviklet slik at det indre området fremstår bilfritt. I området er det plassert to store midtre rom, som er med på å forsterke fellesarealet omkring husene. Størrelsen på disse er planlagt slik at de fremstår som store parkmessig bearbejdede torg. Det ene torget er

plassert i terrenget slik at det dannes et naturlig amfi i det nordøstre hjørnet. Det andre torget er tenkt opparbeidet med et grøntareal i senterpunktet. Disse gir beboerne en mulighet for å samles omkring et felles areal, i kontrast til de private balkongene og de semiprivate plassene foran hver inngang.

I tillegg til at over 10.000 m² av eiendommen ikke er bebyggt, grenser eiendommen i nord mot det opprinnelige gårdstunet på Granheim, samt et område som er avsatt til et spesialområde fornminne/friområde-park. På eiendommens østre, søndre og vestre side er det i dag dyrket mark. Det vises videre til en avtale fra 2001 mellom Ås kommune, som eier av omsorgsboligene i nord, og eier av felt B2 (boligområdet nord for høyspenningsanlegget). Det går der fram at begge parter er kjent med at gårdstunet på Granheim er forutsatt bevart. Avtalen forutsetter at fremtidige kostnader i forbindelse med stell og vedlikehold av dette arealet som et fellesareal for beboerne i området, vil bli å fordele mellom omsorgsboligene og det tilstøtende boligområdet i sør, i henhold til antall boenheter på de respektive områdene. Dette innebærer at det omsøkte boligområdet også har direkte tilgang til tilstøtende utearealer i tillegg til det som inngår på egen eiendom.

Søknad om dispensasjon for å kunne oppføre bebyggelse i fareområde – høyspenningsanlegg

I gjeldende reguleringsplan er det regulert et fareområde med luftledning for høyspent over gnr 102 bnr 18 felt B2. Kabeltraseen skjærer skrått over tre av de planlagte hus - hus 2, 3, 6 og 7. I henhold til § 8 i reguleringsbestemmelsene tillates ingen rydde- eller byggearbeider innenfor en sone på 10,5 m til hver side av krafttraseens midtlinje. Det tillates ikke etablert lekearealer eller andre uteoppholdsarealer i fareområdet.

Det blir opplyst at utbygger er i tett dialog med Agder Energi samt naboeiendommer for å stadfeste en avtale om å grave ned høyspentledningen i kabel. Det er meningen at avtalen vil være inngått i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Det forutsettes at den nye kabeltraseen ikke kommer til å skjære over felt B2. På denne bakgrunn søker utbygger om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan om å få bebygge fareområdet på tilsvarende vis som vist i den innleverte søknaden.

Nabovarsling

I forbindelse med nabovarsling kom det fram at ikke alle naboer hadde blitt varslet. Dette er senere rettet opp. Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere til prosjektet.

Brannstrategi

Firesafe AS er engasjert av Solid Entreprenør, som er totalentreprenør for utbyggingen av Granheimtunet, for å utarbeide en brannstrategi for prosjektet. Ifølge Søndre Follo brann- og redningsvesen vil det være omkring 15 minutters innsatstid frem til Granheimtunet.

Boligene defineres som risikoklasse 4. Garasjeanleggene defineres som risikoklasse 1. Med bakgrunn i risikoklasse og etasjetall vil hver boligblokk defineres som brannklasse 2. Det vil være ett trapperom TR3 i hver boligblokk.

Det er planlagt sentralanlegg for gass med forsyning til hver leilighet.

Det er enkelte mindre fravik i dette prosjektet som gjør at bygningen ikke har en person- og verdisikkerhet som er i tråd med de løsningene som REN 1997 angir. Imidlertid er det gjort beregninger og kvalitative vurderinger som viser at funksjonskravene i TEK 97 er ivaretatt.

Det er funnet følgende fravik:

- Avstanden mellom enkelte bygninger er mindre enn 8 meter.
- Avstanden mellom vinduer i ulike brannceller i innvendige hjørner er mindre enn 5 meter.

Beregning av smittefare mellom byggene

Det er foretatt beregning av varmestrålingen mellom vindu i fasade og motstående balkong med mellomliggende avstand 6,5 m. Varmestrålingen og temperaturpåvirkningen selv etter 120 minutters brannforløp ligger vesentlig under kriteriene for antennelse av tre, samt kritisk temperatur for eventuelle bærende stålkonstruksjoner i balkongene. Det er en forutsetning at underliggende konstruksjoner i fasaden består i minst 60 minutter (støpte konstruksjoner). Det vil kun være varmestråling via vinduene i fasaden, samt flammer som slikker ut over vinduene.

Beregning av smittefare mellom ulike brannceller i bygget, innvendige hjørner

Det er foretatt beregning av varmestrålingen mellom vinduer i innvendige hjørner i bygningene. Det ble funnet at følgende områder er kritisk utsatt for varmestråling og må utbedres:

- Vindu i trapperom som vender mot inngangsparti i 1. etasje må brannsikres med E1-60 glass.
- Vinduer i rapperom som vender inn mot mellomliggende rom/sluse må brannsikres med EI-60 glass.

Rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig skolekapasitet

I reguleringsbestemmelsenes § 2d er det angitt krav til tilstrekkelig skolekapasitet i området før boligene tillates tatt i bruk. Den 6. april 2006 fattet Ås kommunestyre vedtak om å inngå en avtale mellom Granheim Utvikling AS og kommunen om kompensasjon for sikring av skolekapasiteten ved utbygging av gnr 102 bnr 18, Granheim, felt B2. Avtalen innebærer at Ås kommune selv tar ansvaret for å sikre den eventuelle økte skolekapasiteten som utbyggingen på dette området skaper. Rekkefølgebestemmelsen er med dette satt til side.

Støyskjerming

Den planlagte Søndre Tverrvei ligger med mellom 60 m og 110 m fra de 4 byvillaene i sørvestre hjørnet av eiendommen. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 skal det foretas nødvendig støyskjerming mot Søndre Tverrvei i henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79. Cowi AS arbeider med behovsutredning og prosjekteringsgruppen utarbeider forslag til tiltak i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Det er gitt opplysning om at utbygger er i direkte kontakt med utbyggere av vei, for å samordne eventuelt tiltak.

Støttemurer

I forbindelse med terrengarbeider kommer det til å bli plassert enkelte støttemurer i tilknytning til de kjørbare gangveiene og de smalere gangveiene som føyer seg inn i landskapsrommet. Enkelte støttemurer benyttes til gradenger i de store opparbeidete plassene i midten av området. Andre støttemurer benyttes til blant annet sittebenker. På et fåtall steder blir støttemurene deler av plantede stenpartier.

Renovasjon

Det skal oppføres 9 stk renovasjonsstasjoner med hver tre fraksjoner a 660 liter, for separering av avfall. Disse er tenkt plassert under frittstående skjermtak med to sidevegger ved forlengelsen av den offentlige veien. Renovasjonsstasjonene skal plasseres på høyre side av veien for å forenkle tømningen for renovasjonsbilen, som da stopper i trafikketningen. Det er snuplass for renovasjonsbil i søndre delen av forlengelsen av den offentlige veien.

Renovasjonsstasjonene bygges ut i forhold til øvrig utbygging.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Reguleringsplanen legger opp til at all bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrensene. Ettersom regulert fareområde setter begrensning for utbyggingen, innebærer dette at bebyggelsen i utgangspunktet skulle ha et mindre omfang enn det som er omsøkt i denne saken. 4 av de omsøkte boligblokkene kommer i konflikt med det regulerte fareområdet. Dersom man justerte plasseringen av boligblokkene ville man hatt plass til 6 av dem innenfor gjeldende regulering – dvs. 3 færre enn hva som er omsøkt i denne saken.

Imidlertid vil ikke kommunen motsette seg at det gis dispensasjon for å bygge innenfor regulert fareområde, dersom høyspentledningen blir gravd ned i kabel og ikke krysser eiendommen. Dersom dette gjennomføres, kan også fareområdet omreguleres til byggeområde for boliger. Men inntil videre må bygningsmyndighetene formelt forholde seg til de regulerte arealformål og byggegrenser. Det kan derfor gis dispensasjon og rammetillatelse for bebyggelse innenfor fareområdet, med betingelse om at utbygging ikke kan igangsettes før høyspentledningen er gravd ned.

Konseptet med en åpen bebyggelsesstruktur basert på frittliggende store "byvillaer", for å utvikle en form for hageby, er i hovedsak tiltalende. Imidlertid synes det som om 9 blokker innenfor området kan være for mye, selv om maksimalt tillatt bebygd areal overholdes. Avstanden mellom fasade og balkong for flere hus er bare 6,5 m, og dermed i strid med kravet til minsteavstand i teknisk forskrift. Det er utarbeidet en brannstrategi-rapport der det ikke fremkommer noen bemerkninger til bygningenes innbyrdes plassering mht. faren for brannsmitte mellom fasade og balkong. Kravet til minsteavstand mellom bygninger er likevel ikke satt bare av branntekniske årsaker, men også på grunn av sol, lys og inn-/utsynsforhold. Det er ikke søkt om dispensasjon for å kunne avvike kravet til minsteavstand. Arkitektens argumenter for å la bygningene ligge så tett, kan også ivaretas dersom bygningene hadde hatt forskriftsmessig avstand. Minsteavstanden mellom bygningene vil fortsatt kunne oppleves som visuelle portaler dersom denne hadde vært forskriftsmessig, slik at også denne "fortettingen" kunne bidra til å "skape bevisst nye spennende siktvingler og forsterke romdannelsen". Det er bygningskroppens mange rektangulære former som åpner opp muligheten for å for å skape indre og ytre rom i utomhusplanen. Dersom det er nødvendig å avvike kravet til minsteavstand, forteller dette bare at det ikke er tilstrekkelig plass til alle de omsøkte bygningene. Kvaliteten på boforholdene med utearealer blir enda bedre dersom man overholder minsteavstander. Teknisk sjef mener derfor at minst 1 boligblokk må fjernes i prosjektet, i tillegg til at 1 eller 2 blokker bør reduseres i størrelse. Dette innebærer en reduksjon i antall boenheter fra 189 til minst 162.

Reguleringsbestemmelsenes § 7 stiller krav til at ny atkomstvei skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen før området bygges ut. Den offentlige veien er imidlertid bare regulert fram til utbyggingsområdets nordøstre hjørne, der det er avsatt en vendehammer. I utbyggingsforslaget er ikke vendehammeren vist, mens hovedadkomsten inn i området går videre langs området østgrense fram til en snuplass i området sydøstre hjørne. Veien er vist i

samme bredde og standard som den offentlige veien. Det må innsendes søknad med plantegninger om å opparbeide både den offentlige veien samt adkomstveien til boligområdet, samt VA-planer. Adkomstveien er å anse som en privat vei, og det har ikke vært tatt opp om denne veien skal overtas av kommunen – noe kommunen ikke er innstilt på. Så lenge den offentlige veien bare er regulert fram til det nordøstre hjørnet, må det også opparbeides en vendehammer/snuplass der. Dessuten er boligblokkene ut mot adkomstveien plassert bare 1 m fra veiarealet. Etersom veien fremstår som en forlengelse av den offentlige veien med samme standard, burde boligblokkene ha en minsteavstand på 4 m til veikanten. Dette bekrefter påstanden om at antall boligblokker bør reduseres med 1 stk. for å gi bedre plass i området.

Konseptet med to store midtre torg, som forsterker fellesarealet omkring husene, er bra. Likeledes det at det indre området fremstår bilfritt. Det går fram av prosjektet at det er vektlagt å parkmessig bearbeide grøntarealet. I henhold til § 4 i reguleringsbestemmelsene skal det lages en vegetasjonsplan som en del av situasjonsplanen. Det er ikke vist eller redegjort tilstrekkelig for bevaring av deler av eksisterende vegetasjon (busker og trær) samt ny beplantning i området. Det må derfor sendes inn en detaljert vegetasjonsplan.

Bygningsmyndighetene stiller seg positive til å ha tilbaketrukket toppetasje. Dette gir store grønne takterrasser og gode bokvaliteter. Gesimshøyden overstiger ikke regulert maksimumshøyde på 10 m og overkant tak ligger under de i reguleringsplanen vedtatte 12.5 m. I rammetillatelsen for de enkelte bygningene vil bygningsmyndighetene innvilge dispensasjon for å kunne ha flatt tak.

Felles for plantegningene for alle bygninger, er at det ikke er påført rombetegnelser. Selv om det er tegnet innredning av rommene, må dette likevel rettes opp på tegningene.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 8 for å kunne oppføre bebyggelse i fareområde – høyspenningsanlegg, under forutsetning at høyspentledningen blir gravd ned i kabel og ikke krysser eiendommen. Det anbefales videre å godkjennes forslag til situasjonsplan og utomhusplan dersom omsøkte forslag til utbygging reduseres med 1 boligblokk. Teknisk sjef ber om at det gis delegert fullmakt til å behandle byggesaken for de enkelte bygninger med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner en revidert situasjonsplan/utomhusplan, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte bygningene:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
LINK arkitekter as	TKL 3	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
LINK arkitekter as	TKL 3	Bygninger og installasjoner
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
LINK arkitekter as	TKL 3	Bygninger og installasjoner

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal innleveres en revidert situasjonsplan og utomhusplan der bebyggelsen er redusert med 1 boligblokk. Det skal også inntegnes en vendehammer i hht. gjeldende reguleringsplan.
2. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
3. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
4. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
5. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
7. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
8. Reviderte plantegninger påført rombetegnelser skal være innsendt og godkjent.
9. Dokumentasjon på at det er inngått en avtale med Agder Energi samt naboeiendommer om å grave ned høyspentledningen i kabel skal være innsendt.
10. Før utbyggingen av området kan igangsettes, skal høyspentledningen være gravd ned utenom utbyggingsområdet.
11. Søknad om å opparbeide både offentlig vei samt adkomstveien til boligene, samt VA-planer, skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
12. Før området bygges ut, skal ny adkomstvei være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.
13. Det skal innsendes en detaljert vegetasjonsplan der det er vist og redegjort for bevaring av deler av eksisterende vegetasjon (busker og trær) samt ny beplantning i området.
14. Det skal innsendes dokumentasjon for nødvendig støyskjerming mot Søndre Tverrvei i henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79.
15. Det må redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i prosjektet.
16. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

17. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
18. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
19. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
20. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
21. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
22. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

23. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
24. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
25. Deler av vegetasjonen (busker og trær) skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i området grøntstruktur.
26. Ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
27. Det skal foretas nødvendig støyskjerming mot Søndre Tverrvei i henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79.
28. Det tillates ikke inngrep i steingjerdet i nabogrensen mot øst som medfører at gjerdet blir skadet.

Utv.sak nr 69/06
GNR 113 BNR 5 - BREIVOLLVEIEN - NESSET BOLIGOMRÅDE
SITUASJONSPLAN/UTOMHUSPLAN

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 113/5

Saknr.: 06/1765

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	69/06	17.08.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 17.08.06:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune og § 93 godkjennes forslag til situasjonsplan og utomhusplan på gnr 113 bnr 5, med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til BFS arkitekter AS og Norconsult AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte felt. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Ås, 07.08.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Situasjonsplan/utomhusplan
3. Reguleringsplan
4. Søknad om rammetillatelse Felt B2 med plan, snitt og fasadetegninger (8 stk. E7-E13)
5. Søknad om rammetillatelse Felt B3 med plan, snitt og fasadetegninger (9 stk. E7-E15)
6. Søknad om rammetillatelse Felt B4 med plan, snitt og fasadetegninger (9 stk. E7-E15)
7. Søknad om rammetillatelse Felt B5 med plan, snitt og fasadetegninger (10 stk. E7-E16)
8. Beskrivelse til søknad om rammetillatelse
9. Søknad om dispensasjon BYA felt B4
10. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
11. Gesimshøyder, utregning
12. Illustrasjoner til nabovarsel

13. Brannrapport - sammendrag

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

BFS arkitekter AS, Postboks 2649 Solli, 0203 OSLO
Holstad Prosjekt AS, Postboks 34, 1640 RÅDE

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Utbyggingsområdet på Nesset ligger i en sørvendt helling på nordsiden av småbåthavna, nordøst for Breivollveien og adkomsten til Breivoll friområde. Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt, med 2 eksisterende boliger. Området er skogkledd fjellgrunn i forkant, middels bonitet løvskog på øvre del. Området er veldig godt synlig, særlig mot sør, ettersom den skogklede bergknausen stikker frem på en nærmest ”prekestolaktig” måte.

Reguleringsmessige forhold

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for boligområde på Nesset (R-213), vedtatt av kommunestyret 03.11.2004. Nesset boligområde består av feltene B2, B3, B4 og B5, og er regulert til byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (B2-B4) og blokkbebyggelse (B5). Illustrasjonsplanen viser totalt 33 boenheter i området, hvorav 16 i terrasseblokk og 17 i rekkehus og tomannsboliger.

Reguleringsplanen legger stor vekt på landskapsmessige hensyn. Det er foreslått varierende utnyttelsesgrad for bebyggelsen på tomte (BYA 30-60%) tilpasset det enkelte innslag av spesialområde for bevaring av vegetasjon. Reguleringsbestemmelsene ivaretar krav til terrengtilpasning, bevaring av vegetasjon og dempet fargebruk.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er forutsatt revet med unntak av bebyggelsen på gnr 113 bnr 57. Adkomsten til denne eiendommen inngår som en forlengelse av adkomstveien til den øvrige bebyggelsen. Eksisterende adkomstvei til gnr 113 bnr 29 er regulert til gang/sykkelvei.

Det er sikret forbindelse til tur- og rekreasjonsområdet Breivoll ved at strandområdet i planområdets sørvestre hjørne er regulert til friluftsområde. Det finnes en rekke registrerte kulturminner både innenfor SBK og på nordsiden av planområdet. Reguleringsplanen omfatter eiendommene gnr/bnr 113/5, 113/29, 113/33 og 113/57, og er på til sammen ca. 16,5 daa.

Krav til samlet situasjonsplan / utomhusplan

I reguleringsbestemmelsenes pkt.3.3 er det stilt krav om at det skal være innsendt og godkjent en samlet situasjonsplan og utomhusplan for hvert enkelt delfelt før det kan oppføres bebyggelse i området. Situasjonsplanen/utomhusplanen skal ligge til grunn for behandling av hvert delfelt.

Tiltakshaver har søkt om rammetillatelse for utbygging Nesset boligområde i sin helhet, samt for hver enkelt av bygningene i felt B2, B3, B4 og B5. Teknisk sjef finner det derfor hensiktsmessig å ikke bare vurdere utomhusplanen i denne saken, men også andre forhold.

Dette vil senere gi et enklere utgangspunkt for å fatte vedtak om rammetillatelse for hver av bygningene. I denne omgang legger derfor Teknisk sjef fram for Det faste utvalg for plansaker en sak som har karakter av en disposisjonsplan. Det forutsettes at rammetillatelser og videre behandling av hver bygning behandles på delegert myndighet.

Forslag til utbygging – situasjonsplan /utomhusplan

BFS arkitekter AS har på vegne av Holstad Prosjekt AS sendt inn forslag til en situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 29 boenheter fordelt på de 4 feltene B2, B3, B4 og B5, samt opparbeiding av adkomstvei, gang-/sykkelvei og fellesarealer. Boligene vil grense mot de regulerte bevaringsområdene for naturvern og kulturminnevern. Forslaget viser 4 boenheter i kjedehusboliger, kjedet 2 og 2, med garasje i kjeller i felt B2. B3 inneholder leilighetsbygg over to plan med 6 boenheter. B4 inneholder 5 boenheter i rekkehus, mens B5 skal ha leilighetsbygg over 4 plan med 4 boenheter i 1. og 2. etasje og 3 boenheter i 3. og 4. etasje.

Det blir oppgitt at det har vært styrende for prosjektet at det utvikles et boligområde med et helhetlig og harmonisk preg, der de viktigste satsningsområdene er:

- boliger som får mest mulig ut av de gode sol- og utsiktsforholdene
- tilpasning til terrengform og bevaring av omkringliggende vegetasjon

Forslag til utbygging av felt B2

Felt B2 er regulert til byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse med et maksimalt tillatt bebygd areal på 35% BYA. Maks. gesimshøyde = maks. mønehøyde = 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takformen skal være flatt tak eller pulttak.

B2 er foreslått utbygd med 4 boenheter i 2 ”tomannsboliger” i kjede over 2 plan med garasje i kjeller. De henger sammen 2 og 2 med ca. 2 m i mellom. Hver boenhet har et bruksareal på 110 m² – dvs. totalt 442 m² BRA. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til 1. etasje der det er bad og soverom. I 2.etasje er det stue og kjøkken. Bebygd areal utgjør 276 m² BYA, og B2 har et tomteareal på 850 m². Grad av utnyttning blir da 32% BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 8,0 m.

Boligene ligger over 2 plan, løftet opp fra terrenget med parkeringen i en åpen underetasje. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med adkomstveien i bakkant. Oppholdsplanet løftes høyt opp over høyeste nivå på den sterkt stigende adkomstveien med god utsikt hevet over marinaen nedenfor. Samtidig blir Breivollveien blir mindre privatisert ved at boligene ikke henvender seg direkte mot den. Ved at den kuperte tomten ikke blir fylt opp med parkering, blir det naturlige og grønne preget ivaretatt også på de delene som ikke er regulert til naturvernområde.

Planløsningen for de 4 boligene er like, med inngang, bad og soverom på plan 1 og åpent kjøkken og stue i plan 2. Oppholdsplanet åpner seg mot solen og utsikten med store glassfelt og skyvedør mot balkongen. Soverommene henvender seg også mot utsikten med et horisontalt vindusbånd i hele rommenes bredde.

Forslag til utbygging av felt B3

Felt B3 er regulert til byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse med et maksimalt tillatt bebygd areal på 40% BYA. Maks. gesimshøyde = 7,5 m. Maks. mønehøyde = 9m. Begge høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takformen skal være flatt tak, pulttak eller saltak.

B3 er foreslått utbygd med leilighetsbygg over 2 plan med totalt 6 boenheter (ingen over 2 plan). Det er 3 boenheter på hvert plan, og de har et bruksareal som varierer fra 80 – 125 m² BRA – dvs. totalt 600 m² BRA. Det er inngang direkte fra bakkeplan til de 3 leilighetene i 1. etasje. Leilighetene på plan 2 har egen inngang og entre på bakkeplan, med privat trapp opp til hovedetasjen. Boligene har separate garasjer. Bebygd areal utgjør 465 m², og B4 har et tomteareal på 1400 m². Grad av utnyttning blir da 33% BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 6,9 m.

Boligene er plassert oppe på kollen, med adkomst på en ”viadukt” over kloven. Feltet får en klar identitet ytterst og øverst på området. Ved at boligene er trukket opp på kollen bevares kloven, og boligene legger seg heller ikke opp i ryggen på eksisterende bolig på felt B1. Leilighetene har tilsvarende organisering som resten av området med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og soverom. Leilighetene mot vest får en fri plassering med 3 fasader som henvender seg mot både fjorden/solen/utsikten/skogen.

Foran boligene faller terrenget sterkt, og det blir opplyst at det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terreng og vegetasjon også inne på tomten. På denne måten vil naturvernområdet visuelt strekke seg helt opp mot fasaden.

Forslag til utbygging av felt B4

Felt B4 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med et maksimalt tillatt bebygd areal på 35% BYA. Maks. gesimshøyde = 6,5m. Maks mønehøyde = 7m. Beggehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takformen skal være flatt tak, pulttak eller saltak.

B4 er foreslått utbygd med rekkehus i 2 etasjer med 5 boenheter. Hver boenhet har et bruksareal på 114 m² – dvs. totalt 572 m² BRA. Det er soverom og bad i 1. etasje, og stue og kjøkken i 2. etasje. Boligene har separate garasjer. Bebygd areal utgjør 539 m², og B4 har et tomteareal på 1500 m². Grad av utnyttning blir da 36% BYA, som er 14 m²/ 1% over tillatt BYA i reguleringen. Dette skyldes at 2 garasjeplasser (totalt 42 m²) for felt B3 er lagt i B4. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 6,5 m.

Boligene danner en rygg mot støyen fra hovedveien, og gir rolige hager mot vest, med utsikt mot fjorden. Første rekkehus har panoramautsikt, mens bakerste får mindre storslått utsikt, men fremdeles god kontakt med fjorden.

Bebyggelsen er organisert tilsvarende som illustrert i reguleringsplanen, avtrappende, men ikke plassert likt. Man har forsøkt å holde bebyggelsen oppe på eksisterende platå for å unngå fyllinger ut i den naturlige vegetasjonen. Avgrensningen av dagens platå blir derfor viktigere for plasseringen, enn å presse seg ut mot reguleringsplanens byggegrense.

Boligene ligger over 2 plan med inngang, bad, bod og soverom på plan 1. Plan 2 er en helt åpen oppholdsetasje med kjøkken i bakkant, og stue i fremkant ut mot balkongen, lyset og utsikten.

Forslag til utbygging av felt B5

Felt B5 er regulert til blokkbebyggelse med et maksimalt tillatt bebygd areal på 60% BYA.

Maks. gesimshøyde = maks. mønehøyde = cote 35. Mindre bygningsdeler som heissjakt, lufteanlegg og lignende kan tillates høyere enn maks. gesims- og mønehøyde. Takformen skal være flatt tak eller pulttak.

B5 er foreslått utbygd med 14 boenheter i blokk-/terrassebebyggelse over 4 plan med garasje i kjeller. Leilighetenes bruksareal varierer fra 61 m² til 115 m² BRA – totalt 1199 m² BRA. 1. og 2. etasje inneholder hver 4 boenheter, mens 3. og 4. etasje har 3 boenheter hver. Bebygd areal utgjør 529 m², og B5 har et tomteareal på 1300 m². Grad av utnyttning blir da 41% BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med cote +35.

Det er inngang til leilighetene fra bakkeplan på baksiden i 3. etasje. En leilighet i 3. og 4. etasje har egen inngang uavhengig av Tr 3 trapperommet. Alle leiligheter har adkomst fra den sentralt plasserte trapp-/heis (via korridorer som fungerer som røyksluser), unntatt de 2 øverste leilighetene mot nordøst som har egne innganger fra bakkeplan, og slik gir den store bebyggelse litt preg av småhusbebyggelse tilsvarende de andre feltene.

Bygningen er oppbrutt vertikalt og horisontalt for å redusere inntrykket av den store bebyggelsen. Fra fjorden vil bygget fremstå som med 4 etasjer, med sprang i fasaden og variasjon i tette og åpne felter som gir et variert inntrykk. Fra siden vil man se et bygg som trapper ned fra 4 til 2 etasjer og i bakkant vil det fremstå tilsvarende den øvrige 2-etasjesbebyggelsen på de andre feltene. Mot nord bevares i tillegg en viktig del av kollen med furutrær, som vil skjerme en del av bebyggelsen og danner overgang mot naturområdene i nord.

Leilighetene har tilsvarende organisering som resten av området med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen.

Søknad om dispensasjon for maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) i felt B4

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 3.1 vedrørende utnyttelsesgrad. For felt B4 er maks BYA satt til 35%. Med et tomteareal på 1500 m² gir dette et maksimalt bebygd areal på 525 m², mens innsendt forslag viser et bebygd areal på 539 m² og en BYA på 35,9%.

Det er oppgitt at overskridelsen på 14 m² har sin årsak i at 2 av garasjene for felt B3 (totalt 42 m²) er plassert sammen med garasjene for felt B4. For å kunne bevare hele den viktige kloven/kløften i B3 er det ikke plass til flere enn 4 carport-plasser innenfor dette feltet. De resterende 2 garasjeplassene må derfor bygges i B4, der de blir liggende naturlig sammen med B4 sine 5 garasjer, på en bratt del av tomten som uansett ikke hadde vært aktuelt som oppholdsareal. Løsningen medfører lite ulempe i B4, samtidig som det gir stor fordel for området som helhet ved at den flotte kloven bevares til felles lek.

Forslagsstiller mener at overskridelsen av BYA på B4 også må sees i sammenheng med at den totale utnyttelsen av området er lavere enn tillatt i reguleringen:

1) Alle de øvrige feltene ligger under maks. BYA (B2 32% (maks 35%)) / B3 33% (maks. 40%) / B5 41% (maks 60%)). 2) Området som helhet bygges ut med 360 m² mindre BYA enn de tillatte 2160 m². 3) Antall boenheter er 29 istedenfor reguleringsens 33.

Avvik fra reguleringsplanen

Bygget på felt B5 har avvikende plassering i forhold til reguleringsplanen. Reguleringsplanen viser et skjematisk rektangel som byggegrense for et strengt rektangulært bygg. Det viste

byggeområdet gir bare en mulig BYA på 47%, mens bestemmelsene åpner for 60% BYA. BFS arkitekter AS har derfor valgt å tolke byggegrensene som et prinsipp, og har som planen viser rotert bygget noen grader, for å åpne litt mer for kveldssol, og trekke seg litt mer bort fra eksisterende bolig på B1 og adkomsten til denne. Bygget ligger generelt godt innenfor byggegrensene, men de har lagt på et tilleggsvolum mot nordøst for å gi et variert uttrykk. Dette tilleggsvolumet legger seg 2,1 m ut over viste byggegrense. De anser dette for å være et mindre avvik, og ikke en dispensasjonssak. Vist bygg utgjør en BYA på 41%, mens felt B5 er regulert med 60% BYA.

Formspråk og materialbruk

Fellestrekk for alle bygningene er de store vindusflatene mot utsikt/balkong/terrasse kombinert med tette, trekledde felt med mindre vindusåpninger, sammen med de rektangulære volumene med flate tak.

Trekledningen vil variere mellom en mørkere, grov kledning, for eksempel vestlandskledning behandlet med tjære, på de generelle flatene og en mer forfinet trekledning med gylden farge ved innganger og balkonger, der interiøret kommer ut og setter preg på eksteriøret.

Tilleggselementer som rekkverk, baldakiner og beslag vil bli utført i galvanisert stål, sink eller natur aluminium.

Uteoppholdsareal

Alle boligene har balkong eller terrasse. I tillegg har alle boligene i B4 og 3 av boligene i B5 privat, opparbeidet hage. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligenes beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til skogen, fjorden og friområdet på Breivoll. For øvrig er uteoppholdsareal pr. bolig vist i vedlegg 10.

Felles oppholdsareal/lekeareal

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Lekeområdene skal ifølge reguleringsbestemmelsene være opparbeidet før boligene tas i bruk, og skal ikke være mindre enn det som er vist på illustrasjonsplanen. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

I det omsøkte prosjektet er felles oppholdsareal/lekeareal lagt inn med større omfang enn i illustrasjonsplanen. Det ene området ligger ved inngangen til B5 på en eksisterende slette mellom to koller. Området for sandlek ligger i den bevarte kloven på samme sted som strandlinjen en gang lå.

Parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. For delområde B5 skal parkering skje i parkeringskjeller. Kravet for området som helhet er med 29 boliger 43,5 plasser, og det er innarbeidet totalt 46 plasser i prosjektet.

I felt B2 er det to parkeringsplasser og en utebod tilhørende hver boenhet, plassert i underetasjen. Adkomst fra garasjer til boliger er via utvendige trapper på hver side og mellom byggene. Det er direkte innkjøring til parkeringen som er åpen i front.

I felt B3 skjer parkeringen i 4 carporter på tunet, og 2 garasjeplasser ved felt B4, i tillegg til gjesteplasser nær tunet.

I felt B4 skjer parkering i garasje og gjesteparkering nord på feltet, opp mot gangveien. I felt B5 er det parkering i garasjekjeller (17-19 stk.) med egen innkjøring på nedsiden, og gjesteplasser på terreng nord for inngangen, ved kloven.

Brannsikkerhet

Norconsult er engasjert av BFS Arkitekter AS i forbindelse med utarbeidelse av overordnet brannsikkerhetsstrategi for Nesset boligkompleks. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3.utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

Alle boenheter er i risikoklasse 4, garasjene i B2 og i B5 i risikoklasse 1. Med 4 tellende etasjer skal boenhetene i B5 utføres i brannklasse 2, mens boenhetene i B2, B3 og B4 skal utføres i brannklasse 1. Garasje i B2 skal utføres i brannklasse 1, mens garasjen i B5 skal utføres i brannklasse 2.

Bygningene er plassert i skrånende terreng. Det er ikke mulig med tilkomst rundt alle bygg, og dette kompenseres med å installere brannalarmanlegg i B3 og B5 som sikrer tidlig varsling.

Det er ett fravik fra REN at Tr 3 trapperommet i B5 går til parkeringskjeller. Som kompensasjon skal det installeres brannalarmanlegg i bygget. I tillegg skal rømningsvei i bygget merkes tydelig, spesielt mot utgangen i plan 3.

Støy

Det er i reguleringsbestemmelsenes punkt 2.4 stilt krav til at støynivået ikke skal overstige Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-8/79. Det er oppgitt at man i detaljprosjekteringen, og før søknad om igangsettingstillatelse, vil innarbeide de nødvendige tiltak for å tilfredsstille lydkravene. I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger og uteoppholdsarealer mot vest.

Nabovarsling

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Felt B2 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. I reguleringsplanbeskrivelse er det brukt uttrykket tomannsboliger på bebyggelsen innenfor dette feltet. Imidlertid viser utbyggingsforslaget 4 boenheter i 2 "tomannsboliger" i kjede over 2 plan med garasje i kjeller. De henger sammen 2 og 2 i en avstand av ca. 2 m. Utbygger har valgt å legge felles parkering under de to bygningene for å verne mest mulig av terrengformer og vegetasjon på tomten. Teknisk sjef finner at dette er greit, da sammenkoblingen med garasjekjeller gjør at bebyggelsen som kjedehusboliger bedre samsvarer med begrepet konsentrert småhusbebyggelse. Frittstående tomannsboliger faller som regel inn under begrepet åpen småhusbebyggelse.

I felt B3 er det foreslått 2-etasjes leilighetsbygg med 6 boenheter, egne innganger og både vertikale og horisontale leilighetsskille. Bebyggelsen må derfor regnes som lavblokk eller et stort bolighus. Ettersom feltet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, vil denne bygningstypen være i strid med reguleringsbestemmelsene. Konsentrert småhusbebyggelse består som regel av rekkehus, kjedehus eller gruppebebyggelse. På reguleringskartet er det

også vist rekkehus/tomannsboliger i kjede. I forhold til reguleringsplanen er antall boenheter redusert med 2. Hele den omsøkte bebyggelsen er videre foreslått trukket opp på en kolle mot vest. Det er oppgitt at bakgrunnen for både bygningstypen og plasseringen av denne bl.a. er for å bevare en fjellskrent og klove øst i feltet. Boligene får adkomst på en "viadukt" over kloven. Boligene får også større avstand til eksisterende bebyggelse. Foreslått bebyggelse ligger innenfor regulert byggegrense. Bebyggelsen har flatt tak, og gesimshøyden er 0,6 m lavere en maksimalhøyden som er regulert. For øvrig kunne mønehøyden vært 2,1 m høyere dersom man hadde valgt saltak. Takformen er med dette i samsvar med takformen på bebyggelsen i de øvrige felt.

I den bevarte kloven er det foreslått et område for sandlek. Sistnevnte er i samsvar med administrasjonens anmodning under reguleringsarbeidet. Tidligere illustrasjonsplan viste bare lekeareal i skyggen av bebyggelsen og på nordsiden av terrasseblokka. Dette ga ikke de beste uteoppholdsarealer for verken barn eller voksne. Det foreslåtte sandlekeområdet har bedre solforhold. I tillegg får man et ubebygget område som en forbindelse mellom bevaringsområdet i nord via klove/sandlek og ned mot eksisterende bebyggelse. Bygningsmyndighetene vil av ovennevnte årsaker ikke motsette seg forslag til plassering og bygningstype i felt B3. Dessuten er plasseringen som er vist på reguleringskartet bare veiledende, mens den endelige plassering på tomten skal fastsettes av kommunen.

For øvrig er bebyggelsen i felt B3 bare vist med en minsteavstand på 1 m til naboeiendommen i nordvest, hvor det i reguleringsplanen ikke er angitt noen byggegrense. Bygningsmyndighetene aksepterer dette, da byggegrensen mot vest er vist helt ut til eiendomsgrensen i nordvest. B3.

Det er søkt om dispensasjon for å kunne avvike maksimalt tillatt BYA med 1% i felt B4. 2 av garasjene for felt B3 (totalt 42 m²) er plassert sammen med garasjene for felt B4. Bakgrunnen for dette er at man da kan bevare hele den viktige kloven/kløften i B3 til felles lekeområde. Plasseringen på B4 er på en bratt del av tomten som uansett ikke hadde vært aktuelt som oppholdsareal. I vurderingen må det vektlegges at den totale utnyttelsen av området er lavere enn det som er tillatt i reguleringen mht. både BYA og antall boenheter.

Den søndre bebyggelsen i felt B4 er lagt helt ut i grensen for reguleringsformålet for naturvernområde. På en strekning i dette området er denne grensen sammenfallende med grense for bebyggelse, og naturvernområdet faller kraftig mot øst. Bygningsmyndighetene vil derfor godkjenne denne husplasseringen.

I felt B5 overskrider bebyggelsen regulert byggegrense i et område mot nordøst med 2,1 m, men ligger generelt ellers godt innenfor. Bygningsmyndighetene finner de fleste argumentene vedrørende dette forholdet relevante i forhold til å godkjenne overskridelsen. Avviket anses å være mindre vesentlig i henhold til reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.7. Feltet har et bebygd areal som ligger godt under det som maksimalt er tillatt.

Det meste av Breivollveien er regulert i en tidligere reguleringsplan fram til det punktet hvor adkomstveien til det nye boligområdet tar av. I reguleringsbestemmelsene for boligområdet er det satt rekkefølgebestemmelse om at Breivollveien fra Nesstveien til boligområdet skal være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen for Nesset, stadfestet 04.06.1984, før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging. Det må derfor innsendes søknad med plantegninger om å opparbeide både Breivollveien samt adkomstveien til boligene, samt VA-planer. Veiene forutsettes overtatt eiendomsmessig og driftsmessig av kommunen etter nærmere avtale.

Felles for plantegningene for bebyggelsen i alle felt, er at det ikke er påført rombetegnelser. Selv om det er tegnet innredning av rommene, må dette likevel rettes opp på tegningene.

Teknisk sjef finner det positivt at bebyggelsen på de 4 feltene er gitt et formspråk og materialbruk som binder dem sammen, til tross for at bebyggelse varierer fra rekkehus og ”tomanns-bolig” til blokk med parkeringskjeller. Området har en eksponert beliggenhet, som tilsier at det må legges stor vekt på landskapsmessige hensyn. Områder for bevaring av vegetasjon anses som viktige bidrag til å dempe eksponering av ny bebyggelse. Det gjøres ingen inngrep i spesialområdene for friluftsliv, naturvernområde, bevaring av kulturminner og bevaring av vegetasjon.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne situasjonsplanen/ Utomhusplanen. Teknisk sjef ber videre om at det gis delegert fullmakt til å behandle byggesaken for de enkelte felt med de dispensasjoner og vilkår som er nevnt i saksutredningen.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte felt:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
BFS arkitekter AS	TKL 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
BFS arkitekter AS	TKL 2	Arkitektur; utforming, bygningsteknikk (klimaskall/lyd)
Norconsult AS	TKL 2	Brannteknikk
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
BFS arkitekter AS	TKL 2	Arkitektur; utforming, bygningsteknikk (klimaskall/lyd)
Norconsult AS	TKL 2	Brannteknikk

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
4. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
5. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
6. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.

7. Søknad om å opparbeide både Breivollveien samt adkomstveien til boligene, samt VA-planer, skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
8. Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging, skal Breivollveien fra Nettetveien til boligområdet være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan for Nettet, stadfestet 04.06.1984.
9. Søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse som skal rives skal være innsendt og godkjent.
10. Reviderte plantegninger påført rombetegnelser skal være innsendt og godkjent.
11. Det skal innsendes dokumentasjon på at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-8/79.
12. Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.
13. Redegjørelse for universell utforming skal være innsendt og godkjent.
14. Dokumentasjon skal være innsendt på at fylkeskonservatoren er varslet for å an vise ytre grense for sikringssonen i terrenget før arbeid skjer. Dette skal gjøres for å sikre at spesialområdene for bevaring av kulturminner blir bevart ved ulike tilstøtende anleggsarbeider.
15. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

Forøvrige skal følgende oppfylles:

16. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
17. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
18. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
19. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
20. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
21. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
22. Det må opparbeides minst 2 stk. bilplasser for hver boenhet utenfor regulert veigrunn.
23. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
24. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
25. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.
26. Tomtegrenser må justeres i henhold til reguleringsplanen
27. Tilhørende fellesområder skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.
28. Vei, vann og avløp behandles som egen sak før de enkelte hus
29. Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk som er med på å redusere eksponeringen i landskapet. Det er ikke tillatt med reflekterende fasade- og takmaterialer.
30. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

31. Det tillates ingen inngrep i spesialområdene for friluftsliv, naturvernområde, bevaring av kulturminner og bevaring av vegetasjon.
32. Dersom kulturminner påstøtes under arbeidet, skal arbeidet straks opphøre og funnet varsles til kulturminnemyndigheten.
33. Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, og lekeplassen skal være ferdigstilt før boligene i tilliggende delområde tas i bruk.

Vegetasjon som evt. fjernes under anleggsperioden, skal erstattes av ny høyreist og stedegen vegetasjon umiddelbart etter ferdigstillelse av bebyggelsen.

Utv.sak nr 70/06
ÅRSMELDING 2005 FOLLO REN

Saksbehandler: Arnt Øybekk

Arkivnr: 004

Saknr.: 06/1753

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	70/06	17.08.2006
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Årsmelding 2005 for Follo Ren tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 3.8.2006

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Administrativ behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

HTM

Formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Til faste medlemmer: Årsmelding 2005 fra Follo Ren

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Årsmelding 2005 fra Follo Ren

Utskrift av saken sendes til:

Follo Ren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Follo Rens organer har behandlet årsmeldingen for 2005. I sitt møte 29. mai, i sak 4/06, fattet representantskapet følgende vedtak:

Det fremlagte forslaget til årsmelding for 2005 godkjennes.

Styret i Follo Ren IKS ber om at Årsmeldingen settes på sakskartet til kommunestyret.

I samsvar med styrets ønsker legges årsmeldingen fram for kommunestyret til debatt.

Utv.sak nr 71/06
BUSJETTENDRING - VEISEKTOREN

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: 153

Saknr.: 06/1584

Uvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/06	17.08.2006

Innstilling:

Det foretas følgende omprioritering av midler på driftsbudsjettet for veisektoren;:

- Kto.nr 1.6830.333.2535 reduseres fra 1,6 mill.kr til 0,3 mill.kr
- Kto.nr 1.6830.333.2530 økes fra 1,6 mill.kr til 2,9 mill.kr

Ås, den 29.06.2006

Arnt Øybekk
 Teknisk sjef

Gunnar Larsen
 Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

I driftsbudsjettet for veisektoren for 2006 er det bevilget 1,6 mill.kr til å dekke utgifter til materialer, biler og maskiner knyttet til drift og vedlikehold av kommunale veier; kto.streng 1.6830.333.2530. Nevnte beløp skal dekke både sommer-og vintervedlikehold. Vinteren 2006 medførte betydelige høyere utgifter enn forutsatt. Endelige avregninger fra ulike entreprenører (kontraktsmessige arbeider) foreligger først nå, og dette viser at utgiftene til vintervedlikehold beløper seg til 1,6 mill.kr. Øvrige utgifter utgjør pr dags dato ca 0,3 mill.kr Dette betyr at totale drifts-og vedlikeholdsutgifter pr dags dato er 1,9 mill.kr; altså 0,3 mill.kr mer enn budsjettet for hele året. Forventede drifts-og vedlikeholdsutgifter for resten av året er

- vintervedlikehold	0,4 mill.kr
- Utgifter biler/maskiner	0,1
- Øvrig vedlikehold	0,5
- Merforbruk 01.07.	0,3
<u>Til sammen</u>	<u>1,3 mill.kr.</u>

For å dekke ovennevnte drifts-og vedlikeholdsutgifter foreslås det å redusere asfalteringsmidlene med 1,3 mill.kr. Dvs at asfalteringmidlene reduseres fra 1,6 mill.kr til 0,3 mill.kr. – kto.streng 1.6830.333.2535.