

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

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

14.09.2006 kl. 18:00

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

### Saksliste:

#### Referatsaker

Utv.sak nr74/06 04/264  
R-226 - REGULERINGSPLAN FOR VINTERBRO NÆRINGSPARK N4

Utv.sak nr75/06 06/2080  
GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL - SJØBOD

Utv.sak nr76/06 03/14  
R-214 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLEVEIEN 2

Utv.sak nr77/06 02/266  
R-209 - REGULERINGSPLAN MED REG. BEST. FOR ET OMRÅDE VED NEDRE BEKK VEI OG NESSETVEIEN - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER - KLAGE

Utv.sak nr78/06 03/352  
R-217 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV KJÆRNES - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN

Utv.sak nr79/06 06/2018  
OPPARBEIDELSE AV VEI - NEDRE BEKK- REFUSJONSENHET

Utv.sak nr80/06 05/3205  
OPPARBEIDELSE AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - BØLSTADFELTET

Utv.sak nr81/06 06/1954  
TVANGSMULKT - FORURENSNING

Utv.sak nr82/06 06/1989  
TVANGSMULKT - FORURENSNING - GNR 8 BNR 5 -

### Saker som behandles for lukkede dører:

Utv.sak nr83/06 06/2012 Ofl §5a  
KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM STARTLÅN

Utv.sak nr84/06 06/1977 Ofl §5a  
SØKNAD OM STARTLÅN

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Utv.sak nr85/06<br>SØKNAD OM STARTLÅN | 06/1983 | Ofl §5a |
| Utv.sak nr86/06<br>STARTLÅN 2006      | 06/1802 | Ofl §5a |
| Utv.sak nr87/06<br>SØKNAD OM STARTLÅN | 06/1978 | Ofl §5a |
| Utv.sak nr87/06<br>SØKNAD OM STARTLÅN | 06/1978 | Ofl §5a |

**Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.**

**Ås, 05.09.2006**

**Ingunn R. Taksdal**  
leder

**Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18**  
**Eller e-mail: [siv.jahr@as.kommune.no](mailto:siv.jahr@as.kommune.no)**

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**Utv.sak nr 74/06**  
**R-226 - REGULERINGSPLAN FOR VINTERBRO NÆRINGS-PARK N4**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-226

Saknr.: 04/264

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 56/04             | 10.06.2004      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 119/04            | 21.10.2004      |
| Kommunestyret                    | 93/04             | 03.11.2004      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 74/06             | 14.09.2006      |
| Kommunestyret                    | /                 |                 |

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 14. september 2006:**

Under henvisning til saksutredningen med vedlegg og til vedtak i kommunestyremøte 10.05.06 om å gjenoppta og sluttbehandle ovennevnte reguleringsplan, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for Vinterbro Næringspark N4 som vist på kart datert 28.08.06 med reguleringsbestemmelser datert 02.04.04, sist revidert 31.08.06.

Ås, 01.09.06

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Kommunestyret 03.11.2004:**

**Votering:** Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Kommunestyret 03.11.2004:**

Under henvisning til saksutredningen, til formannskapetets vedtak i sak 08/04 av 14.01.04 og til kommuneplan for Ås 2002-2012 arealdelen, vedtar det faste utvalget for plansaker å stille i bero behandlingen av privat forslag til reguleringsplan for Vinterbro Næringspark N4. Saken vurderes på ny i påvente av neste rullering av kommuneplanen.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret
- Det faste utvalget for plansaker 3. gang
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart 1:10 000 datert 01.09.06
2. Reguleringskart 1:2000 (nedfotografert), datert 28.08.06
3. Lengdesnitt A-A og kart 1:2000 (nedfotografert), datert 28.08.06
4. Reguleringsbestemmelser datert 02.04.04, sist revidert 31.08.06
5. Planbeskrivelse datert 02.04.04, sist revidert 29.08.06.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Øst Plan AS, Billingstadsletta 13, pb 279, 1301 Sandvika  
Adressater ifølge egen liste

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn**

Formannskapet fattet i møte 14.01.2004, sak 8/04, følgende enstemmige vedtak:

1. *Kommuneplanutvalget er positiv til igangsetting av regulering av et areal på ca 40 daa sør for Vinterbro Næringsområde i forlengelsen av eksisterende næringsområde N3, i henhold til vedlagte kartutsnitt. Reguleringsformålet skal være næringsareal, og hensikten er å tilrettelegge for etablering av hovedkontor og lager for Forlagssentralen AS.*
2. *Rådmannen følger opp med plan for varig randsone mellom industriområdet og de omkringliggende friområder.*

**Planstatus**

Området er uregulert og er i kommuneplan for Ås 2002-2012, arealdelen, disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde, LNF.

**Planområdet**

Planområdet ligger sør for og i forlengelsen av næringsområde N3 og LIDL og på nordsiden av eksisterende trafoanlegg som eies av Statnett. Planområdet er totalt på i overkant av 60 daa.

**Samfunnssikkerhet**

Området er vurdert i forhold til risikofaktorer som veitrafikk, fare for flom, ras eller støy, forurensning av vann og grunn samt fare for eksplosjon og radon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap.

**Forhåndskommentarer**

Reguleringsarbeidet ble forhåndsvarslet 13.02.04. Den gang var planforslaget tilpasset Forlagssentralens behov. Senere ble planarbeidet stilt i bero.

Vi mottok den gang følgende kommentarer:

1. Akershus fylkeskommune (11.02.04)  
Fylkeskommunen viser til at området tidligere er registrert, og det er ingen automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Fylkesrådmannen har heller ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.
2. Statnett (18.02.04)

Statnett viser til brev og møte med Ås kommune der 4 punkter måtte oppfylles før planen for ny vei og tiltredelse av Statnetts eiendom kunne aksepteres. I tillegg opplyses det om at det går en 420 kV kraftlinje i reguleringsområdets umiddelbare nærhet. Ledningen har en klausulert byggeforbudsbelte på 43 m tilsvarende 10 m horisontalavstand vinkelrett ut fra nærmeste spenningsførende faselinje. Videre ber Statnett om å bli underrettet ved all bygg- og anleggsvirksomhet i området.

*Bygnings- og regulerings sjefens kommentar:*

Det har vært etter dette brevet vært avholdt møter om makeskifte mellom Statnett og forslagsstiller. I planen vil det nå bli tatt hensyn til Statnetts fremtidige arealbehov.

3. Statens vegvesen (23.02.04)

Vegvesenet vil ikke motsette seg at deler av eiendommene gnr 104/1 og 106/1 reguleres til næringsformål. Det gjøres oppmerksom på at byggegrensen mot E18 er 100 m.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavdelingen (01.03.04)

bemerket at tiltaket berører dyrka mark og skog av høy bonitet. Planforslaget er i konflikt med jordvernet og undergraver kommuneplanen som styringsverktøy. På denne bakgrunn vurderer landbruksavdelingen å fremme innsigelse dersom planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Det bes om at det sendes inn kart og arealoppgave som gir en oversikt over hvor mange dekar dyrka og dyrkbar mark og skog fordelt på boniteter som vil bli omdisponert som følge av reguleringsplanforslaget. Landbruksavdelingen forventer avslutningsvis at kommunen ved offentlig ettersyn begrunner foreslåtte avvik fra kommuneplanen og at det foreligger beskrivelse og vurdering av alternative lokaliseringer av planformålet.

5. Landbrukskontoret i Follo (10.03.04)

Landbrukssjefen bemerket at det generelt ikke er ønskelig å omregulere dyrka mark og høy bonitets skog. Han viser videre til at det aktuelle området likevel ligger i tilknytning til et stort næringsområde, slik at dette kan betraktes som en naturlig utvidelse. Utvidelsen bør imidlertid ikke gå videre inn på de større landbruksarealene mot sør som for øvrig anses som svært verdifulle. Landbrukssjefen uttaler i tillegg at den foreslåtte hovedadkomstveien til næringsområdet i sørøst er å foretrekke framfor en adkomst i vest, fordi denne vil legge mindre press på skog- og friluftsområdet vest for N4.

*Bygnings- og regulerings sjefens kommentarer til punkt 4 og 5*

På bakgrunn av uttalelsen fra Fylkesmannens landbruksavdeling, ble det innhentet uttalelse fra Follo landbrukskontor, se punkt 5 over. Landbruksavdelingen hevdet i sin kommentar at planområdet berører høybonitetsmark til tross for at området i dag er avskoget. Som Follo landbrukskontor kjenner til, er mye av jordlaget i området fjernet og deler av området brukt til massedeponi i forbindelse med LIDL-utbyggingen på naboeiendommen nord for planområdet. Dette gjør arealet som planforslaget omfatter, mindre vel egnet som landbruksareal.

Det er ikke vurdert alternative lokaliseringer av planområdet innenfor Ås kommune fordi kommune ikke kan tilby tomter av tilsvarende størrelse og sentrale beliggenhet. Det er imidlertid vurdert alternative lokaliseringer i andre kommuner i området.

6. Kommunens administrative planforum (10.03.04)

Planforum har diskutert saken og anbefaler at eksisterende kjørevei i nord fram til planområdet forlenges samt at gang/sykkelveien forlenges fram til turveien på vestsiden av planområdet. Planforum foreslår i tillegg at det foreslåtte friområdet, evt. parkbelte legges på egen grunn.

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

Området er meget bratt, og en utbygging her betyr store terrenginngrep. Det er derfor en fordel at det angis kjøreadkomst både nedenfra og ovenfra, selv om den foreslåtte adkomstveien nedenfra – fra øst – betyr beslagleggelse av større arealer. Utnyttelsesgraden er foreslått svært høy, og foreslås redusert fra 48 % BYA til 40 % BYA, som er maksimal utnyttelse for naboarealene, og som åpenbart også vil være rikelig for dette prosjektet. Avtrappingen av byggehøydene i retning vest-øst gjør at det blir bedre terrengtilpassing. Ellers er planen tilpasset Statnetts utvidelsesbehov. Dette, samt parkbeltet, gjør at området er noe større enn det som opprinnelig var forutsatt. Før planen vedtas, må det være avklart hvordan overskuddsmasse skal deponeres. Dette kan ikke skje på naboarealene. Ytterligere detaljer ved planen vil bli vurdert i forbindelse med utleggelse til offentlig ettersyn.

Teknisk sjef anser dette som en endelig avgrensning av næringsparken, ettersom høyst verdifulle landbruksarealer samt trafoanlegg sør for planområdet gir en naturlig og tydelig avgrensning av dette.

Med disse kommentarene anbefales det at planforslaget ut til offentlig ettersyn.

### **Offentlig ettersyn**

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.06.04 -20.08.04.

Det er kommet inn uttalelser fra:

- Statens vegvesen (18.08.04)
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavd. og miljøvernavdelingen (20.08.04)
- Akershus fylkeskommune (05.07.04)
- Olav Thon Gruppen (16.08.04)
- Statnett (01.09.04)
- Kommunens administrative planforum (11.08.04)

Det er ikke innkommet uttalelser av stor betydning for saken med unntak av Fylkesmannens landbruksavdeling som vurderer det som uheldig med utvidelse av næringsarealene på Vinterbro i det angitte området. Begrunnelsen opplyses å være at planforslaget ikke er innarbeidet i kommuneplanens arealdel og ut ifra at området består av verdifulle jordressurser. Miljøvernavdelingen hevder at planforslaget undergraver kommuneplanens rolle som styringsverktøy og påpeker i likhet med landbruksavdelingen, at slik praksis er svært uheldig.

Ås kommune har dessuten mottatt brev fra Øst Plan AS v/ Terje Rønning datert 19.09.2004. I brevet vises det til at Forlagssentralen har kjøpt tomt i Ski kommune men at det finnes flere interessante bedrifter som søker lokaliseringalternativer. Østplan AS (ØP) ønsker å videreføre planarbeidet, og det nevnes at ØP i denne sammenheng har kontakt med flere større og spennende bedrifter. ØP håper formannskapet beslutter å gå videre med reguleringsplanarbeidet.

### **Vurdering og konklusjon etter offentlig ettersyn**

I begynnelsen av september 2004 ble det kjent for ordfører i Ås kommune at Forlagssentralen ANS, i brev fra DTZ Realkapital til Terje Rønning, Øst Plan AS datert 25.06.04, etter en totalvurdering har besluttet å inngå opsjonsavtale med et annet tomtealternativ i Regnbuen næringspark i Ski kommune. Saken ble oversendt fra ordfører til administrasjonen for vurdering og videre oppfølging.

Rådmannen vurderer det slik at formannskapet/kommuneplanutvalget i januar 2004 var positive til å fravike kommuneplanen, det vil si endre LNF-formål til næringsformål, fordi en var spesielt interessert i Forlagssentralen. Ettersom det hastet med en avklaring, kunne en ikke vente på en ordinær kommuneplanrullering. Dermed har forutsetningene som lå til grunn for formannskapets vedtak 14.1.2004 endret seg, slik at rådmannen ikke lenger kan anbefale regulering av dette området til næringsformål. Det vises for øvrig til uttalelse fra Fylkesmannen, se ovenfor.

### **VIDERE BEHANDLING AV SAKEN HØSTEN 2006**

På bakgrunn av ovennevnte ble saken liggende i bero frem til innværende kommuneplanrullering. Kommunestyret vedtok i møte 10.05.06 å gjenoppta og sluttbehandle reguleringsplan for del av Vinterbro næringspart N4. Teknisk sjef har i den anledning mottatt et revidert planforslag med reviderte bestemmelser og beskrivelse.

#### **Beskrivelse av det nåværende planforslaget**

Planforslaget er utarbeidet av Øst Plan AS ved Terje Rønning. Det reviderte plankartet, **vedlegg 2**, viser at området er regulert til byggeområde for kontor, industri og lager (Byggeområde A, B og C), spesialområde parkbelte i industriområde (SP1), fareområde høyspentanlegg (FA1, FA2 og FA3) samt spesialområde privat vei (PV) og offentlig trafikkområde inkludert vendehammer og gang- og sykkelvei (T). Byggeområde C er tenkt som et areal for makeskifte med Statnett, se punkt 2 under forhåndskommentarer.

Det er for øvrig påpekt for forslagsstiller at det kan være ønskelig å endre plankartet slik at det lille arealet mellom vendehammeren og parkbeltet i planens sørvestre hjørne fjernes ved at vendehammeren skyves ytterligere sørover og inn i det regulerte parkbeltet. Denne justeringen kan eventuelt finne sted etter kommunestyrets vedtak.

#### **Reguleringsbestemmelser**

I det reviderte reguleringsforslaget er det i bestemmelsene, **vedlegg 3 og 4**, stilt forslag om utnyttingsgrad for byggeområdene A, B og C. For område B og C er det, i tråd med Teknisk sjefs uttalelse fra sist planen var til behandling, foreslått en utnyttelse på 40 % bebygd areal (BYA). For område A har forslagsstiller gitt uttrykk for ønske om 45 % BYA. Dette er avvist ut ifra at det ikke er reelt behov for så høy utnyttelse, og at utnyttingsgrad for naboarealene også er på inntil 40 % BYA. Dermed foreslås det en utnyttelse på 40 % BYA for hele byggeområdet for kontor, industri og lager. I tillegg er det foreslått angitt maksimalkoter for byggehøyder samt gesimshøyder for hvert av de tre områdene.

Det vises for øvrig til forslagsstillers egen beskrivelse, se **vedlegg 5**.

#### **Konklusjon**

Det er ikke foreslått endringer som medfører behov for ny varsling. På bakgrunn av endringer av plankart og reguleringsbestemmelser anbefaler teknisk sjef at forslag til reguleringsplan for del av Vinterbro næringspark N4 blir vedtatt.



**Utv.sak nr 75/06**  
**GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL - SJØBOD**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto

Arkivnr: GB 113/2

Saknr.: 06/2080

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 75/06             | 14.09.2006      |

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.10.06:**

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 113 pålegges å fjerne sjøbod med tilhørende fundament og terrasse. Videre pålegges det å forbedre brua mellom brygge og land, slik at den blir tilgjengelig for rullestolbrukere.

Disse arbeider skal utføres innen 15.12.2006.

Ås, 04.09.06

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad av 28.04.2006 om endring av tiltak.
2. Revidert situasjonsplan av 05.05.2006.
3. Reviderte fasadetegninger av 05.05.2006.
4. Redegjørelse av 21.03.2006 for utførte arbeider.
5. Varsel av 28.02.2006.
6. Tillatelse til tiltak i sak nr D 102/00 av 05.04.2000.
7. Situasjonsplan, samt fasadetegninger godkjente den 05.04.2000.
8. Søknad for brygge og tursti av 21.03.2006.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**

DKM Oslo&Follo – Postboks 57, 1407 Vinterbro

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold**

Bygningsmyndighetene har i sak nr D 102/00 av 05.04.2000 godkjent etablering av brygger, tursti og midlertidig sjøbod på Breivoll, gnr 113 bnr 2. Tomten eies av Ås kommune og leies ut til Den Kristelige Menighet gjennom en leiekontrakt av 13.05.98. Den Kristelige Menighet er både tiltakshaver og ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Badebrygga, båtbygga og tursti ble omsøkt på bakgrunn av tidligere godkjent utomhusplan/dispensasjonsplan vedtak i det faste utvalget for plansaker i sak nr 24/99 av 29.04.99. Turstien ned til båtbygga skulle utformes med tanke på rullestolbrukere og i hovedsak skulle følges eksisterende terreng. Sjøboden på 3 x 4,2 m som skulle brukes til båtutstyr har ikke vært inne i tidligere planer. Den ble godkjent som en midlertidig bygning.

Blant annet i februar 2006 foretok bygningsmyndighetene befaring på tomten, da en rekke avvik var oppdaget. Sjøboden var blant annet snudd 90 grader, slik at møneretning er blitt liggende parallelt med strandlinjen. På østre fasaden ble det satt opp en dør, og langs hele søndre fasaden ble det oppført en terrasse. Under terrasse ved strandlinjen ble det satt opp en forstøtningsmur.

Brua mellom bygga og landet, ble oppført i form av bue. Dette strider mot brukervennligheten for rullestolbrukere som nettopp var hovedgrunnen til etablering av stien.

I brevet av 28.02.2006 til Den Kristelige Menighet påpekte bygningsmyndighetene de ulovlige forholdene. Se vedlegg nr 5.

Den 20.03.2006 mottok kommunen redegjørelse for de utførte arbeider med forslag til utbedring (se vedlegg nr 4). Tegningene ettersendte den 05.05.2006 viser eksisterende forhold som søkes godkjent. Ansvarlig søker mener at ved eksisterende plassering av sjøboden, slipper man å få den for langt opp på svaberget, og dermed bli "skjemmende høy". Ansvarlig søker er allikevel villig til å snu møneretning uten å snu selve kroppen, dersom det er et slikt behov. Innlevert tegninger viser at terrasse mot sjøen går 4 m ut fra fasadeliv, og er større enn vi tidligere antok.

#### **Planstatus:**

Breivoll gård, gnr 113 bnr 2 ligger langs Bunnfjorden. Den er uregulert, men i henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 - 2012, er den disponert til Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2). Den Kristelige Menighet har gjennom leiekontrakten fått disponere gårdstunet, samt deler av strandlinjen langs Bunnfjorden. Kommunen har vedtatt utomhusplan for området. I 2005 ble det varslet oppstart av reguleringsplanarbeid.

#### **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».

Retningslinjenes formål er å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, og opprettholde en sammenhengende grønnstruktur. Dette skal det tas hensyn til både ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

**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.

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

Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at planene endres uten at det på forhånd avklares med

kommunen. I vedtaket i sak nr D 102/00 forutsettes det at intet arbeid må utføres utover det som omfattes av denne tillatelse.

Selv om tillatelse ble gitt for mer enn 6 år siden og tiltaket er for lenge ferdigstilt, har kommunen ikke mottatt noen anmodning om brukstillatelse.

Vi vil understreke at sjøbod ble omsøkt og godkjent som et midlertidig bygg til oppbevaring av båtutstyr. Bygningsmyndighetene kunne under befaringen ikke se at tiltaket brukes til dette formålet. Dersom formålet med bygningen ikke lenger er til stede, bør bygningen fjernes.

**Utv.sak nr 76/06**

**R-214 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR GAMLEVEIEN 2**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-214

Saknr.: 03/14

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 149/05            | 15.12.2005      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 46/06             | 01.06.2006      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 76/06             | 14.09.2006      |

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 14.09.06:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-2, godkjenner Ås kommune privat forslag til endret reguleringsplan for Gamleveien 2, som vist på kart datert 29.03.2006, revidert 04.09.2006, med reguleringsbestemmelser datert 29.03.2006.

Ås, 04.09.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 01.06.2006:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 01.06.2006:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gamleveien 2, som vist på kart datert 29.03.2006.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.12.2005:**

**Votering:**

Ved alternativ votering mellom alternativ 1 og 2 ble alternativ 2 vedtatt 5-4(3A,1V)

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.12.2005:**

Under henvisning til saksutredningen anbefaler det faste utvalget for plansaker at Gamleveien 2 tas opp til regulering, med henblikk på å regulere en del av eiendommen til boligformål. Det foreutsettes at en ny reguleringsplan omfatter hele arealet i Gamleveien 2.

**Tidligere politisk behandling:**

Det faste utvalget for plansaker anbefalte i møte 15.12.2005, sak 149/05, at Gamleveien 2 skulle tas opp til regulering.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.
2. Dagens situasjon – utsnitt av kartverket.
3. Beskrivelse datert 29.03.2006
4. Reguleringskart datert 29.03.2006, revidert 04.09.2006
5. Reguleringsbestemmelser datert 29.03.2006.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- SKANSKA Bolig AS v/Lars Mathisen, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
- Andersson arkitekter as, Postboks 5813 Majorstuen, 0308 OSLO
- Offentlige etater og utvalg
- Naboer
- Andre berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Reguleringsmessige forhold – bakgrunn:**

Gamleveien 2 er i henhold til reguleringsplan for Sentrum Øst, stadfestet 05.01.1982, regulert til forretningsbebyggelse. Eiendommen er bebygd med to forretningsbygg, mens det er avsatt plass i det nordvestre hjørnet til et tredje bygg. Se vedlegg 1 og 2.

Gamleveien 2 grenser i vest og sørvest mot riksvei 152, i nord mot en boligeiendom, og i øst mot Gamleveien med forretningsbebyggelse.

Det har gjennom årene vært til behandling flere prosjekter for denne tomteparsellen, men ingen av dem er blitt gjennomført, blant annet på grunn av administrativ skepsis til framlagte forslag.

Bygnings- og reguleringsssjefen har i brev til tidligere forslagsstiller skissert følgende alternativer for behandling av planer for Gamleveien 2:

1. Avvente revisjon av kommuneplanen.
2. Kreve at reguleringsspørsmålet blir forelagt det faste utvalget for plansaker, uten endring i det innsendte forslaget.
3. Kreve at et revidert planforslag blir forelagt det faste utvalget for plansaker.

Skanska Bolig AS oversendte 25.10.2005 et privat reguleringsforslag som viste en boligblokk i 3 etasjer på det ledige arealet, med 18 – 21 boliger, hver på ca. 50 m<sup>2</sup>. Forslaget ble forelagt det faste utvalget for plansaker til prinsipputtalelse i møte 15.12.2005. utvalget vedtok med 5 mot 4 stemmer (3 A, 1 V) følgende:

*Under henvisning til saksutredningen anbefaler det faste utvalget for plansaker at Gamleveien 2 tas opp til regulering, med henblikk på å regulere en del av eiendommen til boligformål. Det forutsettes at en ny reguleringsplan omfatter hele arealet i Gamleveien 2.*

#### **Nytt planforslag:**

I eksp. av 29.03.2006 oversendte Andersson arkitekter as på vegne av Skanska Bolig AS nytt planforslag for hele Gamleveien 2. Planen viser en boligblokk i 3 etasjer i eiendommens nordvestre hjørne, med ca. 12 leiligheter. Det foreslås bakkeparkering øst for boligblokken, og uteareal vest for boligblokken, med støyskjerming mot riksvei 152. Boligblokken vil få felles avkjørsel fra Gamleveien sammen med boligeiendommen i nord, omtrent slik det tidligere er regulert. Eksisterende parkering i sør beholdes uendret, men reguleringsbestemmelsene for eksisterende forretningsbygg tilpasses til slik de allerede er bygd.

Det vises ellers til arkitektens beskrivelse av 29.03.2006 med illustrasjoner i vedlegg 3, til reguleringskart i vedlegg 4 og til reguleringsbestemmelsene i vedlegg 5.

Det er innkommet forhåndsuttalelser fra følgende.

1. Statens vegvesen
2. Jernbaneverket
3. Akershus fylkeskommune
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
5. Hafslund Nett

Uttalelsene er referert i arkitektens beskrivelse i vedlegg 3.

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

Opprinnelig reguleringsplan fra 1982 for Gamleveien 2 er aldri blitt fullført, og de to bygningene som er reist på eiendommen, er bygd på dispensasjon med hensyn til etasjetall. Ved det private planforslaget vil man kunne fullføre utbyggingen av Gamleveien 2. Det kan reises tvil om hvorvidt eiendommen er spesielt egnet til boligformål på grunn av støy fra riksvei 152 og til dels fra jernbanen. Utearealet er imidlertid forutsatt støyskjermet, noe som også forutsettes for selve leilighetene. Teknisk sjef foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

I henhold til vedtak i det faste utvalget for plansaker i møte 01.05.2006 ble vedtaket lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 04.07.2006 – 21.08.2006. Saken ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse.

Det er innkommet følgende bemerkninger:

6. Statens vegvesen (04.07.2006) anbefaler at det vises byggegrense langs hele strekningen mot riksveien, slik at ikke veglovas byggegrense på 50 meter blir gjeldende.
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (10.07.2006) har ingen merknader.
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Beredskapsstaben (08.08.2006) har ingen merknader til den risiko- og sårbarhetsanalyse som er utarbeidet i tilknytning til planforslaget.
9. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (19.07.2006) viser til at området ikke er befart, men at det ikke finnes registrerte fornminner eller nyere tids kulturminner i området. Fylkesrådmannen mener planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og fylkesplan/delplaner og har ingen ytterligere merknader.

**Kommentarer:**

Til bemerkning 6:

Det forutsettes at det tegnes inn byggegrense omtrent slik som vegvesenet anbefaler.

Til bemerkning 8:

Beredskapsavdelingen etterlyste en sårbarhetsanalyse. Følgende analyse ble utarbeidet av kommunen, og den ligger til grunn for beredskapsstabens uttalelse av 08.08.2006:

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, brann, støy og forurensning. Det er ikke avdekket forhold som tilsier spesiell beredskap. Området ligger imidlertid inntil riksvei 152 og jernbanen, og det er forutsatt støyisolerings av fasadene i boligblokken, samt av deler av utearealet, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 9. Området vest for den planlagte boligblokken blir bilfritt uteareal. Videre er det noe trafikk i Gamleveien/Langbakken, men det er ryddige avkjøringsforhold, og fotgjengertrafikken krysser Gamleveien i gangfelt. Det er adkomst for brannbil inn på eiendommen. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger og skoler. Det ble vinteren 2003 foretatt radonundersøkelser i Ås sentralområde. Undersøkelsene viser at det er liten risiko for høye radonkonsentrasjoner: Bare 0-5 % av boligene har over 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Utbyggerne anbefales likevel å foreta målinger for denne eiendommen.

**Vurdering og konklusjon:**

Det er ikke innkommet vesentlige bemerkninger til planforslaget i forbindelse med offentlig ettersyn. Ettersendt sårbarhetsanalyse er godkjent av fylkesmannens beredskapsstab.

Byggegrense mot riksveien inntegnes på plankartet.

Det anbefales at planforslaget vedtas.

**Utv.sak nr 77/06**

**R-209 - REGULERINGSPLAN MED REG. BEST. FOR ET OMRÅDE VED NEDRE BEKK VEI OG NESSETVEIEN - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER - KLAGE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-209

Saknr.: 02/266

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 100/02            | 19.12.2002      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 12/03             | 20.03.2003      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 23/03             | 29.04.2003      |
| Kommunestyret                    | 41/03             | 11.06.2003      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 33/06             | 27.04.2006      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 77/06             | 14.09.2006      |

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 14.09.2006:**

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak i møte 27.04.2006, sak 33/06. Klagen fra Rabea Junge Wold tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 04.09.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.04.2006:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.04.2006:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, vedtar det faste utvalget for plansaker forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Nedre Bekk vei og Nessetveien, godkjent i Ås kommunestyre 11.06.2003, og som vist på kart datert 06.03.2003, revidert 23.03.2006.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 29.04.2003:**

Ramou J. Hjelmtveit gjentok sin uttalelse fra forrige møte.

**Votering:**

Innstillingen med et nytt punkt b ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 29.04.2003:**



- a) I medhold av plan- og bygningslovens § 27- 2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for et område ved Nedre Bekk vei og Nettetveien, som vist på kart datert 15.08.02, sist revidert 06.03.03, med reguleringsbestemmelser revidert 06.12.02, revidert 06.03.03.
- b) Veien nevnt i SV's uttalelse pkt.3, blir ikke direkte berørt av reguleringsplanen og har fargene som turvei og kultuminner.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 20.03.2003:**

Ramou J. Hjelmtveit foreslo en del endringer vist på kart  
Arne Hillestad foreslo saken utsatt for befaring.

**Votering:**

Arne Hillestad's forslag ble enstemmig vedtatt. Ramou J. Hjelmtveit's forslag følger saken videre.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 20.03.2003:**

Saken utsettes for befaring

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.12.2002:**

**Ramou J. Hjelmtveit foreslo at følgende uttalelse følger saka:**

1. Adkomst til utmarak i sør via L2 er grei, men når utmarka på et meget uveisomt sted. I forlengelsen av Nedre Bekk vei og F7 i sørøstlig retning går et gammelt veifar videre inn dalen. Det er dette som er den interessant framtidige inngangsport for bruk av utmarka fra Nedre Bekk. Planen bør åpne for slik adkomst (forbi 112/57?). Terrenget øst for denne adkomsten er meget bratt.
2. Vegsystemet i feltet bør, når det gjelder gangveier, kobles opp på det overforliggende veisystem i Askehaugåsen. Slik adkomst vil være interessant for adkomst mot Nordby skole m.v.
3. I reguleringsområdets søndre del, nordøst for avkjøringen til Nesodden, kommer en kraftig tørrmurt gammel veg/sti i serpenter ned lia fra øst. Ved regulering og detaljutforming bør det tas hensyn til denne - både som kulturminne og som adkomst til utmarka.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.  
Ramou Hjelmtveits forslag følger saken videre.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.12.2002:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, pkt. 2, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område ved Nedre Bekk vei og Nettetveien, som vist på kart datert 15.08.02, revidert 06.12.02, med reguleringsbestemmelser revidert 06.12.02.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan vedtatt i Ås kommunestyre 11.06.2003, sak 41/03. Planen omhandler regulering av hytte- og boligeiendommer langs Nedre Bekk vei og Nettetveien til boligformål.

I tillegg forutsetter planen oppgradering av Nedre Bekk vei og justeringer av avkjørslene fra riksvei 156 – Nettetveien.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- A. Utskrift av kommunestyrets møtebok med saksutredning og vedlegg.
- B. Underretning om kommunestyrevedtak, brev av 11.08.2003.
- C. Brev av 15.12.2005 til berørte parter, med forslag til endringer.
- D. Reguleringskart (forminsket), revidert 23.03.2006
- E. Reguleringsbestemmelser, revidert 23.03.2006
- F. Klage datert 24.06.2006 fra Rabea Junge Wold.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Reguleringsplan for området ved Nedre Bekk vei og Nettetveien ble vedtatt i Ås kommunestyre i møte 11.06.2003. Ås kommunestyre vedtok imidlertid også at enkelte mindre endringer skulle gjøres i planen. Se vedlegg A.

I brev av 11.08.2003 ble de berørte parter underrettet om kommunestyrets vedtak, og at kommunestyrets vedtak om endringer måtte behandles som mindre vesentlige endringer av vedtatt reguleringsplan. Se vedlegg B.

Det innkom i alt 5 bemerkninger og klager på kommunestyrets vedtak. Først i brev av 15.12.2005 ble sendte bygnings- og reguleringsjefen ut nytt brev til partene og med forslag til endringer i samsvar med kommunestyrets vedtak av 11.06.2003. Se vedlegg C.

**Bemerkninger til forslag til mindre vesentlige endringer:**

1. Bjarne H. Ellebye og Elin Svenneby (02.01.2006), Nedre Bekk vei 13, lurer på hvordan deres to tomter – Nedre bekk vei 11 og 13 – vil bli seende ut etter veibygging. De ønsker ikke å felle trær, særlig av geotekniske årsaker, men også av miljømessige. De anmoder Ås kommune om ikke å bidra til ytterligere rasfare, men at alle trær på deres tomter blir bevart av sikkerhetshensyn.
2. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (09.01.2006) gjør blant annet oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Fylkesrådmannen er ellers positiv til planforslaget.
3. Per-Egil Gåseide (16.01.2006) ser ikke problemer med å opprettholde regulering med 3 parseller på hans tomt 112/63, ved å justere grensene mellom parsellene.
4. Hans A. Solberg (12.01.2006), Nedre Bekk vei 47, mener at alle berørte ikke har fått forslaget tilsendt. Det forventes at kostnadene til opparbeiding av vei skal ligge på dem som har fordeler av dette, det vil si i første omgang nye utbyggere. Han er bekymret over at en del av veien er meget problematisk i vintermånedene, bakken mellom

112/252 og 112/39. Noe må gjøres her. Dagens snuplass forventes å opprettholdes på dagens størrelse og nivå, selv om dette ikke er kommunens standard. Den er stor nok for søppelbiler og lignende lastebiler. Ny snuplass lenger sør vil bli problematisk vinterstid. Han har dessuten bilplass i tilknytning til dette krysset. Adkomstveien over hans tomt 112/67 til 112/48 forventes regulert rett fram. Det forventes at det areal som gjøres til naturvernområde, kompenseres økonomisk.

5. Hafslund Nett (06.02.2006) har ingen tilleggskommentarer.
6. Stein Erik Lundblad (02.03.2006) har fått tilbud av Stiftelsen byggfag om kjøp av tomt inntil 112/51. Dette løser problemer med nabo Hans Solberg om felles vei, og plassering av fremtidig hus på tomta.

#### **Kommentarer til bemerkningene:**

##### Til bemerkning 6 (Ellebye og Svenneby):

Veiutvidelse, bevaring av vegetasjon og sikring mot utrasing er tatt opp i forbindelse med den ordinære reguleringsbehandlingen og er således ikke noe nytt tema i forbindelse med forslag til mindre vesentlige endringer. Sikring mot utrasing forutsettes ivaretatt i forbindelse med anleggsarbeidene.

##### Til bemerkning 7 (Akershus fylkeskommune):

Ingen kommentarer.

##### Til bemerkning 8 (Per-Egil Gåseide):

Tomteparsellene justeres slik som Gåseide foreslår.

##### Til bemerkning 9 (Hans A. Solberg):

Alle som berøres av endringer, har fått tilsendt saken.

Kostnadsfordeling er ikke noe tema i denne saken, men baseres på plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Dagens vei er av dårlig standard, men reguleringsplanen forutsetter en standardheving, som også vil lette adkomsten i vintermånedene.

Dagens snuplassareal endres, slik at det ikke blir større. Det er uansett lite egnet som kommunal snuplass. Den nye regulerte snuplassen opprettholdes. Terrenget justeres om nødvendig, slik at adkomsten til eiendommene ikke vanskeliggjøres..

Adkomsten over 112/67 kan legges slik eieren ønsker, så sant den kan fungere som adkomstvei for naboen. Planen viser bare eksisterende adkomstvei, og kommunen vil ikke bekoste omlegging.

Erstatning for naturvernområde er ikke noe tema i forbindelse med mindre vesentlige endringer av planen. Det må i tilfelle fremmes som egen sak.

##### Til bemerkning 10 (Hafslund Nett):

Ingen kommentarer.

##### Til bemerkning 11 (Stein Erik Lundblad):

Endringen legges inn i planen, omtrent som foreslått.

#### **Vurderinger:**

I tillegg til kommentarene foran har teknisk sjef vurdert på nytt alternativer for turveiforbindelse mellom Nedre Bekk vei og Bekkveien. En slik forbindelse betyr inngrep i en eller to boligtomter dersom alt. 1, 2 eller 3 velges. Det er også antydnet et 4. alternativ, fra "dumpa" i Nedre Bekk vei gjennom grøntdraget på "Tømrernes Feriehjem" fram til

Bekkveien. Dette berører ingen boligtomter, men forutsetter en avtale med naboen. Teknisk sjef er kommet til at alternativ 1 er det beste forslaget. Selv om eierne protesterer mot dette, blir det den enkleste turveiadkomsten, og de berørte tomtene vil fremdeles forbli gode byggetomter. Dersom dette ikke får tilslutning, foreslås det at alternativ 4 velges.

### **Konklusjon – forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen:**

Følgende mindre vesentlige endringer foreslås:

1. Turveiforbindelse fra Nedre Bekk vei til Bekkveien på "Tømrrernes Feriehjem" i henhold til alternativ 1, dvs. en turvei som ligger delvis på gnr 112/39 og delvis på 112/184. Turveien gis betegnelsen L3.
2. Eiendommen gnr 112 bnr 51 i enden av Nedre Bekk vei, gis et arealtillegg som både skal fungere som adkomstvei for gnr 112 bnr 51 og som turvei i henhold til kommunestyrets vedtak. Det vil si at felles avkjørsel F7 utgår, og reguleringsbestemmelsenes § 9 endres tilsvarende. Det føyes til en endring i reguleringsbestemmelsene (§ 10).
3. Parkeringsplassen i Nedre Bekk vei reduseres til dagens størrelse, gis betegnelsen "annet veiareal" og kan, dersom det er nødvendig, også brukes til søppelstativer og/eller postkassestativer.
4. Byggeforbudsbeltet under høyspentledningen utvides fra 12 meter til 16 meters bredde.
5. Tomtedelingen på gnr 112 bnr 63 justeres slik at parsellene bedre tilpasses byggeforbudsbeltet.
6. Felles avkjørsel F2 for tomtene 116/8 og 116/9 ved Nettetveien justeres for å gi bedre plass til eksisterende trafo.

Endringene framgår også av reguleringskart, vedlegg D, og reguleringsbestemmelser, vedlegg E.

### **Underretning om vedtak – klage:**

Vedtaket i det faste utvalget for plansaker 27.04.2006, sak 33/06, ble i brev av 16.05.2006 sendt til de berørte parter med opplysninger om klageadgang. Det er innkommet følgende protest/klage:

Rabea Junge Wold (24.05.2006) – gnr 112/184 – klager på vedtaket om turveiforbindelse i henhold til alternativ 1 og påpeker de ulempene den vil medføre både ved at eiendommen vil beskjæres og den ulempen turveien vil bety ved at den benyttes dag og natt. Turveiforbindelse i henhold til alternativ 4 – anses som den minst belastende for alle parter. Se vedlegg F.

### **Kommentarer og konklusjon:**

De ulike alternativene for turvei er blitt nøye vurdert, og alternativ 1 anses samlet sett som det mest gunstige. Selv med den foreslåtte beskjæringen av gnr 112/184, vil eiendommen forbli romslig, og turveien ligger i akseptabel avstand fra bebyggelsen. Det er ikke innkommet nye momenter som ikke tidligere er vurdert. Alternativ 4 kan være aktuelt, men det betyr en lang turveitrase langs bekkefaret. Det anbefales at det faste utvalget for plansaker opprettholder sitt vedtak og ikke tar klagen til følge.

**Utv.sak nr 78/06**

**R-217 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
DELER AV KJÆRNES - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-217

Saknr.: 03/352

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 2/04              | 15.01.2004      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 2/05              | 13.01.2005      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 8/06              | 08.02.2006      |
| Kommunestyret                    | 30/06             | 10.05.2006      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 78/06             | 14.09.2006      |

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.09.2006:**

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder kommunestyrets vedtak av 10.05.2006, sak 30/06. Klagen fra John Halvorsen, Grete Ofte og Børge Ek tas ikke til følge.

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

Ås, 24.08.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 13.01.2005:**

Håvard Steinsholt (SV) foreslo følgende tillegg:

Før annen gangs behandling må planens visuelle konsekvenser illustreres.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Sv's tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.01.2005:**

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 deler av Kjærnes, som vist på kart datert 01.07.2004, sist revidert 21.12.2004, med reguleringsbestemmelser datert 01.07.2004, sist revidert 28.12.2004.

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

Før annen gangs behandling må planens visuelle konsekvenser illustreres.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.01.2004:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig vedtatt

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.01.2004:**

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 30 og til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 - 2012, anbefaler det faste utvalget for plansaker at det utarbeides privat reguleringsplan for området ved Kjærnes brygge, avgrenset som vist på oversiktskart i eksp. av 29.01.2003 fra Drøbak Arkitektkontor, etter de retningslinjer som det er redegjort for i teknisk sjefs kommentarer og konklusjon.

**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 fra kommunestyrets møtebok, sak 30/06 med vedlegg
2. Klage fra John Halvorsen, datert 20.06.2006
3. Klage fra Grete Ofte, datert 22.06.2006
4. Klage fra Børge Ek, datert 25.06.2006

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

John Halvorsen, Olav Aukrusts vei 6, 0785 Oslo  
Grete Ofte, Kristiansandsgaten 12, 0463 Oslo  
Børge Ek, Elgråkket 94, 1270 Oslo

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Kjærnes ble vedtatt av Ås kommunestyre 10.05.2006. Området er regulert til byggeområde for boliger og forretning/servicebygg, offentlige trafikkområder som inkluderer havneområde på land og i sjøen og en parkeringsplass, friområder på land og i sjøen, spesialområder for bevaring/fornminne, privat vei og småbåthavn på land og i sjøen og fellesområder. Dette er i samsvar med kommuneplanen for Ås der området er disponert til boligområde, område for fritidsbebyggelse og småbåthavn.

Planen ble forhåndsvarslet 30. mars 2004 og deretter behandlet i det faste utvalg for plansaker 13. januar 2005. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 15. februar til 18. mars 2005 der berørte parter fikk tilsendt planforslaget. 8. februar 2006 ble planen behandlet 2. gang i det faste utvalg for plansaker. Se vedlagte utskrift av møtebok, vedlegg 1.

**Klage:**

Kommunestyrevedtaket ble annonsert 06.06.2006, og sendt til berørte parter i brev datert 31.05.2006, med underretning om klageadgang.

John Halvorsen (eier av gnr 111 bnr 168, 181 og 256) klager i brev av 20.06.2006 på kommunestyrets reguleringsvedtak. Inntil klagen er endelig behandlet bes det om at vedtaket gis oppsettende virkning, jfr. forvaltningslovens § 42. Klager viser til at vedtaket blant annet innebærer at det kan bygges inntil seks nye boliger innenfor 100-metersbeltet (Bb3). Han mener at det er begått en materiell saksbehandlingsfeil og at kommunestyrets vedtak er ugyldig og må oppheves, med henvisning til plan- og bygningslovens § 17-1 og til rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Subsidiært klages det på usaklig forskjellsbehandling til fordel for privat utbygger. Det går på bekostning av samtlige av de andre eierne innenfor planområdet, som ikke får mulighet til å dele sine eiendommer. Det bes derfor om at delingsforbudet oppheves. Se vedlegg 2.

Grete Ofte (deleier av gnr 111 bnr 59) klager i brev av 22.06.2006 på kommunestyrets reguleringsvedtak. Hun ber også om at vedtaket gis oppsettende virkning, jfr. forvaltningslovens § 42. Hun viser til at kommunestyret har fattet vedtak som innebærer bygging av seks nye eneboliger innenfor 100-metersbeltet. Hun mener at dette er en saksbehandlingsfeil og at vedtaket derfor er ugyldig og må oppheves. Hun vil spesielt bemerke at reguleringen av bryggeområdet er utført uten samtykke fra rettighetshavere til brygger/båtfester og tinglyste strandlinjer. Hun viser til at dette området er eksponert for daglig støyforurensing og at et nytt og større bryggeanlegg vil øke bil- og båttrafikken i sommerhalvåret. Se vedlegg 3.

Børge Ek (eier av gnr 111 bnr 125) klager i brev av 25.06.2006 på kommunestyrets reguleringsvedtak. Klagen retter seg først og fremst mot forskjellsbehandlingen av de berørte eiendommene innenfor planområdet. Hans eiendom grenser inn til felt Bb3 som kan bygges ut med inntil 6 boenheter. På hans eiendom som er ca 2,5 dekar tillates det kun en boligenhet. Som fritidseiendom er det sannsynlig at verditaksten vil bli kraftig redusert som følge av utbyggingen på naboeiendommen. Han mener det er lite attraktivt å eie en hytte som ligger i et boligområde. Som boligeiendom mener han også at verdien blir kraftig redusert med begrensningene for utnyttelse. Han kan ikke forstå at det er lov å gjøre et vedtak som i så stor grad forskjellsbehandler de berørte grunneiere. Reguleringsplanen må enten avvises i sin helhet eller det må gis samme utnyttelsesmuligheter, i hvert fall for eiendommene som ligger på samme side av Kjærneslia som felt Bb3. Se vedlegg 4.

I tillegg er det kommet inn brev av 23.06.2006 fra Kari Hjemgaard (eier av gnr 111 bnr 157 og 164) som gjør oppmerksom på at det finnes tinglyst rett til båtfeste til eiendommene. Det er også kommet inn brev av 20.06.2006 fra Inger P. Husebæk (som eier gnr 111 bnr 112) som ikke vil gi fra seg sin brygge som er støpt og brukt i mange år.

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

Felles for klagene er at innholdet i dem er kjent fra før, ved at de er kommet inn og kommentert tidligere i reguleringsprosessen. Hovedkjernen i klagene er at feltet Bb3 kan bygges ut med inntil 6 boenheter, mens de andre eiendommene, som vises på reguleringsplankartet, ikke kan deles opp, ut over det som er vist på reguleringsplankartet.

Dette oppleves som urettferdig, siden det er en utbygger utenfra som oppnår de største fordelene og ikke de opprinnelige eierne. Det vil si at det er slik de som blir rammet av delingsforbudet opplever det.

Planområdet er et unikt kystlandskap og en verdifull ressurs for Ås kommune med omland. Det er et ønske om å ta best mulig vare på de kvalitetene som finnes, samtidig som det er et ønske om en oppgradering av området.

Planområdet har vært båndlagt i påvente av en reguleringsplan. En privat utbygger har tatt initiativ til å regulere området. Felles for grunneiere, utbygger og administrasjonen i Ås kommune er at man ønsker å legge til rette for en positiv utvikling i området. Hva som oppleves som en positiv utvikling for hver enkelt er avhengig av ståsted. Planprosessen har vært preget av dette, med mange justeringer underveis. Planen gjør at alle grunneierne innenfor området får en utbyggingsmulighet. Slik sett er det ingen som får noen begrensninger til å utvikle sin eiendom.

Som tidligere kommentert i saken blir ikke tinglyste rettigheter opphevet av en reguleringsplan. De som har tinglyst rettighet, til for eksempel et båtfeste, vil beholde denne rettigheten.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klage fra John Halvorsen, Grete Ofte og Børge Ek.



**Utv.sak nr 79/06**  
**OPPARBEIDELSE AV VEI - NEDRE BEKK- REFUSJONSENHET**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saknr.: 06/2018

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 79/06             | 14.09.2006      |

**Innstilling:**

I forbindelse med bygging og utvidelse av Nedre Bekkvei gjøres følgende forhold gjeldende:

- a. Refusjonsenheten fastsettes til det området som er vist på oversiktskart datert 30.08.2006 – refusjonsenhet
- b. Refusjon pålegges de eiendommer innen refusjonsenheten som vist på oversiktskart datert 30.08.2006 - refusjonskrav.

Ås, den 30.08.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Komm.ing.

**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Kart over refusjonsenheten ved Nedre Bekk, datert 30.08.2006

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Kart over refusjonsenheten ved Nedre Bekk, datert 30.08.2006

**Utskrift av saken sendes til:**

Kommuneingeniøren

**SAKSUTREDNING:**

I K-sak 64/05 ble det gjort følgende vedtak:

1. *Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg i Nedre Bekk gjennomføres i kommunal regi med oppstart i 2006.*
2. *Det avsettes 2,4 mill.kr i budsjettet for 2006 til finansiering av tiltaket.*
3. *Vann-og avløpsanleggene i området finansieres over VA-gebyrene, men veianlegget finansieres ved bruk av plan-og bygningslovens refusjonsbestemmelser.*

Detaljprosjektering og avtaler om erverv av veigrunn er på det nærmeste fullført. Anbudsinnhenting forventes gjennomført i løpet av september, og anleggsstart kan påregnes medio oktober. Anlegget skal stå ferdig 01.05.2006 med unntak av asfaltering av veiene. Dette utføres når boligutbyggingen i området er tilnærmet fullført.

Utgifter knyttet til veiutbyggingen skal kommunen få refundert fra tomteeierne i området i samsvar med refusjonsbestemmelsene i plan-og bygningsloven. Det er derfor nødvendig å fastsette det området som utgjør refusjonsenheten, de areal som er refusjonspliktige til refusjonsenheten.

Når det gjelder fastsettelse av refusjonsenheten er dette naturlig at dette samsvarer med de regulerte tomtearealene som blir betjent av Nedre Bekkvei som adkomstvei (§47). Se oversiktskart datert 30.08.2006 om refusjonsenhet.

Refusjonspliktig areal til ovennevnte enhet er i henhold til plan-og bygningsloven (§49) relatert til ubebygd areal som kan bebygges, og som med tiltaket for lovlig veitilknytning for boligutbygging. Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd areal som kan bebygges selvstendig, areal med bebyggelse som er utnyttet mindre enn 2/3 av tillatt utnytting, samt areal med bebyggelse som er saneringsmoden eller har en klart lavere verdi enn det areal den beslaglegger.

I følge §50 i plan-og bygningsloven skal refusjon for utgifter til bygging av vei/utvidelse av vei begrenses til den verdiøkningen tiltaket antas å medføre for eiendommen.

Reguleringsplanen for Nedre Bekk omfatter i alt 46 boligeiendommer knyttet til Nedre Bekkvei. Av disse er 21 eiendommer langs den nordligste halvdelen av Nedre Bekkvei bebygd med lovlige boliger, og med tidligere opparbeidet lovlig adkomst. Oppgraderingen av Nedre Bekkvei på denne strekningen nå vil bli helt marginal, fordi veioppbyggingen ble forsterket i forbindelse med fremføring av vann-og avløpsledninger for noen år siden.

Reguleringsplanen legger til rette for boligutbygging i syd. Dvs at eksisterende bebygde eiendommer i nord vil få økt trafikk. Denne trafikkøkningen sammen med marginale utgifter til veioppgradering i dette området, vurderes til ikke å gi noen verdiøkning for de aktuelle eiendommene som tilsier refusjonskrav. Dette omfatter det området som fremgår av oversiktskart datert 30.08.2006 om refusjonskrav.

Øvrige ubebygde (jfr definisjonen ovenfor) eiendommer innen refusjonsenheten får åpenbart en verdiøkning ved gjennomføring av dette tiltaket, ved at eiendommene gjøres byggeklare, og får lovlig adkomst og bedre adkomstforhold. Således pålegges disse eiendommene refusjon for utgifter til opparbeidelse av Nedre Bekkvei.

#### **Konklusjon:**

Ut fra ovennevnte vurderinger foreslås det at refusjon pålegges de eiendommer innen refusjonsenheten som fremgår av oversiktskart datert 30.08.2006 - refusjonskrav.

**Utv.sak nr 80/06**

**OPPARBEIDELSE AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - BØLSTADFELTET**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saknr.: 05/3205

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 142/05            | 17.11.2005      |
| Formannskapet                    | 2/06              | 11.01.2006      |
| Kommunestyret                    | 5/06              | 25.01.2006      |
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 80/06             | 14.09.2006      |
| Formannskapet                    | /                 |                 |
| Kommunestyret                    | /                 |                 |

**Innstilling:**

Dersom Bølstad Vel sørger for at det etableres avtaler med tomtefestere/tomteeiere i Bølstadfeltet om fullfinansiering av alle elementer i forbindelse med opparbeidelse av de kommunaltekniske anlegg i nevnte område, kan Ås kommune stå ansvarlig for gjennomføring av prosjektet.

I denne forbindelse etableres det avtale mellom Bølstad Vel og Ås kommune.

Ås, den 01.09.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Komm.ing.

**Behandling i Formannskapet 11.01.2006:**

Arne Hillestad (FrP) fremmet følgende endringsforslag:

Siste del av innstillingen utgår:

", til etter at opparbeidelsen av tilsvarende anlegg i Nedre Bekk er fullført og evaluert."

**Votering:**

Hovedutvalgets innstilling ble tiltrådt 8-1 (FrP) ved alternativ votering mot FrP's forslag.

**Vedtak i Formannskapet 11.01.2006:**

Ås kommune utsetter behandlingen av søknaden fra Bølstad Utbyggingslag om kommunal opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg, til etter at opparbeidelsen av tilsvarende anlegg i Nedre Bekk er fullført og evaluert.

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak

**Administrativ behandling:**

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM, formannskapet og kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Brev av 21.06.2006 fra Bølstad Vel

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Brev av 21.06.2006 fra Bølstad Vel

**Utskrift av saken sendes til:**

Kommuneingeniøren

Bølstad Vel v/formann Trond Gunnar Hansen, Fossekallen 36, 1407 Vinterbro

Per Gjerde, Bølstad gård, 1407 Vinterbro

**SAKSUTREDNING:**

Bølstad Vel v/formann og grunneier av gnr 112 bnr 1, retter ved brev av 21.06.2006 en henvendelse om opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg på Bølstadfeltet i kommunal regi. De skriver i bevet at kommunal opparbeidelse er betinget av at alle tomtefestere/tomteeiere innen området går sammen om å fullfinansiere tiltaket.

Ås kommunestyre gjorde i møte den 25.01.2006, sak 5/06, slikt vedtak:

*Ås kommune utsetter behandlingen av søknaden fra Bølstad utbyggingslag om kommunal opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg, til etter at opparbeidelsen av tilsvarende anlegg i Nedre Bekk er fullført og evaluert.*

Ovennevnte vedtak er basert på søknad fra Bølstad utbyggingslag, med forutsetning om at kommunen skulle forskuttere finansieringen av opparbeidelseskostnadene knyttet til de kommunaltekniske anleggene, med etterfølgende refusjonskrav overfor tomtefesterne/eierne i området.

I dette tilfellet derimot ønsker Bølstad Vel å sørge for fullfinansiering av anlegget, men med kommunal regi av tiltaksgjennomføringen. Dette fordi en kommunal opparbeidelsesregi innebærer en større andel mva-refusjon enn ved privat utbygging og dermed noe lavere anleggskostnad. Videre antas at signal om kommunal opparbeidelsesregi vil gi et bedre icitament for at samtlige tomtefestere/tomteeiere lettere vil akseptere deltakelse i fullfinansiering av prosjektet.

Fullfinansiering innebærer at Bølstad Vel overfører totale prosjektmidler på forhånd til Ås kommune, slik at midlene inngår i det kommunale investeringsbudsjettet.

Ovennevnte gjennomføringsform bør kunne aksepteres. Det må dog forutsettes at Bølstad Vel sørger for at det inngås avtaler med samtlige tomteeiere/festere i området som gjør det mulig å gjennomføre tiltaket. Dette innebærer etablering av avtaleforhold som regulerer fullfinansiell deltakelse i prosjektet, dvs alle utgifter knyttet til detaljplanlegging, nødvendige grunnerverv, anleggsgjennomføring og anleggsoppfølging dekkes av deltakerne.

Videre understrekes det at Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling neppe har kapasitet til å gjennomføre prosjektet fullt ut med egen bemanning. Dvs at utgifter til kjøp av ekstern bistand i den grad som kommunen anser nødvendig, og interne utgifter i kommunen knyttet til alle elementer i prosjektet, må være en del av de totale prosjektutgiftene.

Tidspunkt for anleggsgjennomføring er helt avhengig av hvor lang tid Bølstad Vel må ha for å få etablert avtaler med alle tomteeierne/festerne i området. Det antas at dette neppe er avklart før tidligst godt ut i 2007. Evt anleggstart antas tidligst å være aktuelt i 2008. Dersom kommunen gir en positiv tilbakemelding til Bølstad Vel om opparbeidelse nå, vil det foreligge et godt grunnlag for Vellet til å arbeide videre for å se om det er mulig å få til prosjektet.

**Konklusjon:**

Med forutsetning om at Bølstad Vel sørger for etablering av avtaleforhold som innebærer at alle utgifter knyttet til nødvendige grunnerverv, detaljprosjektering og anleggsgjennomføring dekkes av tomteeierne/tomtefesterne i Bølstadfeltet, kan kommunen stå ansvarlig for gjennomføringen av prosjektet.

**Utv.sak nr 81/06**  
**TVANGSMULKT - FORURENSNING**

Saksbehandler: Ingunn Skadberg

Arkivnr: X44

Saknr.: 06/1954

| <b>Utvalg</b>                    | <b>Utv.sak nr</b> | <b>Møtedato</b> |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 81/06             | 14.09.2006      |

**Innstilling:**

Eiere/festere av fritidseiendommer som fremgår av vedlagt oversiktsliste, datert 28.8.2006, ilegges tvangsmulkt på kr 200,- per dag, dersom opprydning av avløpsforholdene ikke er gjennomført innen **01.01.2007**. Gebyret løper alle dager etter denne dato, også helgedager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for nytt avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges i medhold av forurensningslovens § 73.

Ås, den 28.8.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Kommuneingeniør

**Tidligere politisk behandling:**

Vedtak i HTM, sak nr 13/06

**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Oversiktsliste, datert 28.08.2006, med gårds- og bruksnummer på fritidseiendommer som ikke har etterkommet pålegg om tiltak.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Varsel om pålegg om tiltak for avløpsanlegg på fritidseiendom, datert 16.02.2004

Pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg på fritidseiendomm, datert 11.05.2004

Utgått frist for oppgradering av avløpsanlegg, utskrift av møtebok, møtedato 08.02.2006

Varsel om utgått frist for oppgradering av avløpsanlegg, datert 22.02.2006

Påminnelse angående frist for oppgradering av avløpsanlegg for fritidseiendommer, datert 19.06.2006

**Utskrift av saken sendes til:**

Samtlige eiere/festere av fritidseiendommer i henhold til vedlagte oversiktsliste  
Kommuneingeniøren

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

I forbindelse med opprydning av avløpsforholdene i Ås kommune ble det gitt pålegg om oppgradering av avløpsanlegg til omtrent 150 fritidsboliger. Det ble sendt ut varsel om pålegg om tiltak for avløpsanlegg 16.02.2004. Pålegg ble sendt ut 12.05.2004, hvor frist for å oppnå forskriftsmessig rensing av utslippsvannet ble satt til 01.01.2006.

I møte for Hovedutvalg for teknikk og miljø, ble det den 08.02.2006 fattet følgende vedtak i saken (sak nr 13/06):

1. Fritidsboliger med pålegg om tiltak, uten godkjent utslippstillatelse, skal legge fram avløpsplan og søknad om utslippstillatelse til kommunalteknisk avdeling innen 01.05.06.
2. Ny frist for å ferdigstille forskriftsmessig avløpsanlegg for fritidsboliger med pålegg settes til 01.08.06.
3. Dersom ovennevnte tidsfrister ikke overholdes kan Ås kommune ilegge tvangsmulkt jfr forurensningslovens §73 og forskrift om begrensnig av forurensning §41-6.

Brev med informasjon om utsatt frist ble sendt til samtlige eiendommer i februar 2006. I tillegg ble det også sendt ut et brev i juni 2006 til eiendommer uten godkjent utslippstillatelse, med påminnelse om fristens utløp.

58 fritidseiendommer har ikke klart å overholde den utsatte fristen om oppgradering av avløpsanlegg. I utsendt pålegg og i varsel om utgått frist for oppgradering av avløpsanlegg, er det varslet om at det vil vurderes å ilegge tvangsmulkt dersom frist for pålegg ikke overholdes. Tvangsmulkten fastsettes til kr 200,- per dag, fordi dette har vært praksis i lignende saker både i Ås og Frogn kommune og i MORSA-kommunene.

Vi foreslår å sette 2.utsatte frist for å ferdigstille anlegg til 01.01.2007. I Frogn gis det 3 måneder som ny frist for gjennomføring av tiltak. Mange eiere av fritidshus er i gang med opprydningen og vil etter all sansynlighet klare å ferdigstille godkjent avløpsanlegg innen utgangen av året. Oppfølging av eiendommer med tvangsmulkt er arbeidskrevende for administrasjonen, og vi håper og tror at de fleste av de 58 eiendommene vil klare å ferdigstille avløpsanlegg innen denne fristen.

Tvangsmulkt er et enkeltvedtak og kan påklages etter forvaltningslovenes bestemmelser. Beløp som inndras som tvangsmulkt går til Staten, ved Skattefogden i Oslo og Akershus. Kommunen må selv sende krav om innbetaling og sjekke at beløpene kommer inn. Vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Tvangsmulkten ilegges de eiendommer som fremgår av vedlagt liste, datert 28.08.2006

**Oppsummering:**

Tvangsmulkt er et økonomisk virkemiddel for at pålegg skal etterkommes. Dersom 2.utsatte frist for oppgradering av avløpsanlegg ikke overholdes, foreslås det at hjemmelhavere/festere av eiendommene som fremgår av vedlagt liste, datert 28.08.2006 ilegges en tvangsmulkt på kr 200,- per dag fra og med den 01.01.2007. Tvangsmulkt kan gis med medhold i forurensningslovens § 73 og forskrift om begrensnig av forurensning § 41-6. Gebyret løper alle dager etter den 01.01.2007, også helgedager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for avløpsanlegget.

**Utv.sak nr 82/06**  
**TVANGSMULKT - FORURENSNING - GNR 8 BNR 5 -**

Saksbehandler: Ingunn Skadberg

Arkivnr: X44

Saknr.: 06/1989

| Utvalg                           | Utv.sak nr | Møtedato   |
|----------------------------------|------------|------------|
| Hovedutvalg for teknikk og miljø | 82/06      | 14.09.2006 |

**Innstilling:**

1. Eier av gnr 8 bnr 5 pålegges å rydde opp i avløpsforholdene slik at det oppnås forskriftsmessig rensing av avløpsanlegg innen 01.05.2007.
2. Eiendommen ilegges tvangsmulkt på kr 200,- pr dag fra og med 01.05.2007, dersom avløpsforholdene ikke er satt i forskriftsmessig stand ved ovennevnte frist. Gebyret løper alle dager etter denne dato, også helgedager, inntil pålegg om tiltak er innfridd. Tvangsmulkt ilegges i medhold av forurensningslovens § 73.

Ås, den 28.08.2006

Arnt Øybekk  
 Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
 Komm.ing.

**Tidligere politisk behandling:**

Vedtak i HTM, sak nr 62/04

**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Bilder fra befarings 31.05.06

Resultater fra labanalyse

Situasjonskart for eiendom gnr 8 bnr 5

Teknisk framstilling av avløpsanlegget på gnr 8 bnr 5

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

Grunneier av eiendom gnr 8 bnr 5

Kommuneingeniøren

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

Ås kommune var på befarings på Rosetten ved 2 anledninger i mai 2006.

Avløpsvann fra eiendommen renses i dag i våtmarksfilter før det slippes ut i grøft syd for eiendommen. Våtmarksanlegget ble ferdigstilt 30.12.2004.



Den 24. og 31.mai ble det tatt en del bilder av grøfta hvor det rensede avløpsvannet fra våtmarken slippes ut. Det luktet kloakk i området, og vannkvaliteten i grøfta så betydelig verre ut nedstrøms utslippspunktet (se bilde 1 og 2) enn oppstrøms.

Det ble også observert en kum (punkt 2) med ”melkeaktig innhold” med utslipp til grøft med retning nord-sør langs den vestre eiendomsgrensen (se situasjonskart). ”Melkestoffet” kunne minne om myse, grøfta nedstrøms kummen så ikke bra ut og det luktet vondt (se bilde nr 3 og 4).

Avløpsvann fra gnr 8 bnr 5 slippes ut i en grøft som går langs eiendomsgrensen til sluk i det sør-vestre hjørnet av eiendommen (se vedlagt situasjonskart og teknisk tegning). Sluket går til drenerør med utslipp til bekken litt lenger sør på naboeiendommen. Her er ble det observert en rød algevekst som også ble funnet nedstrøms utslippet fra våtmarken (bilde 2). Bekken leder til en vanningsdam for to gårdsbruk.

31.mai ble det tatt ut en vannprøve fra utslippsrøret fra våtmarken (punkt 1) og en prøve ble tatt i kummen med den melkeaktige væsken (punkt 2). Begge prøvene viser altfor høye verdier for fosfor og punkt 2 viste også ekstremt høye verdier for organisk stoff (BOF5).

#### Resultater:

| Prøvested      | Parameter                      |         | Resultat på prøve | Utslippskrav i lokal forskrift (§5) |
|----------------|--------------------------------|---------|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Punkt 1</b> | Termotolerante koli.bakt 44,5C | /100 ml | 500               | <1000                               |
|                | Total fosfor                   | µg P/l  | <b>6710</b>       | <1,5                                |
|                | BOD5                           | mg O/L  | 5                 | <30 (BOF7)                          |
| <b>Punkt 2</b> | Termotolerante koli.bakt 44,5C | /100 ml | 500               | <1000                               |
|                | Total fosfor                   | µg P/l  | <b>141000</b>     | <1,5                                |
|                | BOD5                           | mg O/L  | <b>1240</b>       | <30 (BOF7)                          |

Som det vises i tabellen er det flere av resultatene som overskrider kravene til utslippkonsentrasjoner i lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, fastsatt av Ås kommunestyre 30.01.2002. Kommunen kan kreve at avløpsanlegg som ikke tilfredsstillere renskravene i lokal forskrift må utbedres/skiftes ut.

#### Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det er tatt vannprøver fra utslippspunkter for avløp på eiendom med gnr 8 bnr 5. Begge vannprøvene inneholdt langt høyere verdier for fosfor enn hva som er utslippskravet i lokal forskrift. Den ene vannprøven inneholdt også ekstremt høye verdier for organisk stoff målt som BOD5.

På bakgrunn av ovennevnte, gis det pålegg om å rydde opp i avløpsforholdene på eiendom med gnr 8 bnr 5. Frist for å oppnå forskriftsmessig rensing av avløpsvannet settes til 01.05.2007.

Dersom ovennevnte tidsfrist ikke overholdes vil Ås kommune ilegge eier av gnr 8 bnr 5 tvangsmulkt pålydende kr 200,- pr dag fra og med 01.05.2007. Gebyret løper alle dager etter denne dato, også helgedager, inntil pålegg om tiltak er innfridd. Tvangsmulkt ilegges i medhold av forurensningslovens § 73.