

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

16.11.2006 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 nr99/06 06/1250
HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2007-2010. BUDSJETT 2007.

Utv.sak nr100/06 06/306
R-243 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VINTERBRO NÆRINGSPARK - UTVIDELSE AV NÆRINGSTOMT

Utv.sak nr101/06 06/2329
GNR 42 BNR 289 M.FL. - ÅS SENTRUM NORD - FELT A (ÅSTORGET) NY-/TIL-/PÅBYGG - FORRETNINGS - OG BOLIGBYGG M.M.

Utv.sak nr102/06 06/915
GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - JORDSORTERINGSVIRKSOMHET DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN

Utv.sak nr103/06 06/1876
R-106/2M - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FÅLESLORÅSEN

Utv.sak nr104/06 06/1446
R-242 - PRIVAT FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELLESKJØPET HOLSTAD

Utv.sak nr105/06 05/3389
GNR 111 BNR 28 - NEBBAVEIEN 83 - UTVIDELSE AV BOD - BEHANDLING AV KLAGE

Utv.sak nr106/06 06/1627
GNR 15 BNR 8 - ÅSULVSVEI 21 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ AVSLAG

Utv.sak nr107/06 06/1381
GNR 102 BNR 106 - ODNAVEIEN 16 - TILBYGG - REKKEHUS KLAGE PÅ BYGNINGS - OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK I SAK NR. D 284/06

Utv.sak nr108/06 06/2565
KOMMUNAL OVERTAKELSE AV ATKOMSTVEIEN TIL SIRIUSVEIEN 1

Utv.sak nr109/06 06/2569
MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2007

Saker som behandles for åpne dører:

Utv.sak nr110/06
STARTLÅN 2006

06/1802

OfI §5a

Utv.sak nr111/06
SØKNAD OM STARTLÅN

06/2524

OfI §5a

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 07.11.2006

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

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 99/06

HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2007-2010. BUDSJETT 2007.

Saksbehandler: Per Kierulf

Arkivnr: 145

Saknr.: 06/1250

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	36/06	14.06.2006
Arbeidsmiljøutvalget	10/06	07.11.2006
Ås Eldreråd	/	
K.råd for funksjonshemmede	/	
Formannskapet	73/06	15.11.2006
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/	
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	99/06	16.11.2006
Administrasjonsutvalget	/	
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til handlingsprogram 2007-2010 og Økonomiplan 2007-2010 med budsjettkommentar vedtas.
2. Forslag til drifts- og investeringsbudsjett for 2007 vedtas.
 - a) Skattesatsene for 2007 fastsettes lik høyeste sats i henhold til Stortingets vedtak i statsbudsjettet for 2007. Det avsettes 8 prosent av innbetalt skatt i margin til skattefordelingsoppgjøret.
 - b) Forslag til kommunale avgifter, jf. kap. 5 i budsjett og økonomiplan, vedtas som Ås kommunes avgifter og gebyrer for kommunens varer og tjenester i 2007.
 - c) Forslag om nye stillinger og omgjøringer av stillinger, jf. kap. 6 i budsjett og økonomiplan vedtas.
 - d) Opptak av lån på kr. 106 550 000 foretatt som et samlet serielån med en vektet gjennomsnittlig avdragstid på 34,2 år samt opptak av et kortsiktig lån på kr. 60.000.000 vedtas i henhold til investeringsprogrammet, jf. kap. 3.5 i handlingsprogram og økonomiplan. Rådmannen gis fullmakt til å benytte mellomfinansiering i form av trekkfasilitet på inntil kr. 15 000 000.
 - e) Ås kommune tar opp startlån på kr. 20 000 000.
3. Det startes en prosess våren 2007 hvor formannskapet gjennomgår kommunens driftskostnader og inntektsmuligheter. Arbeidet danner grunnlag for politisk sak i juni for å konkretisere tiltak med sikte på å oppnå et nettodriftsresultat på 3% i 2009. Prosessen legges opp ihht. foreløpige prosessbeskrivelse i saksfremstillingen.

Rådmannen i Ås, 06.11.06

Per A. Kierulf

Behandling i Formannskapet 14.06.2006:

Formannskapet drøftet seg frem til følgende tilleggsforslag:
Dialogmøter skal ikke starte før kl. 16.30.

Votering: Rådmannens innstilling og tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 14.06.2006:

1. Arbeidet med plan- og budsjettprosessen videreføres som beskrevet. Prosessen skal bidra til felles eierskap til kommunens hovedutfordringer og beskrive tiltak som viderefører målet om et netto driftsresultat på 3% innen 2009. Dette forutsetter en budsjettreduksjon på 20 mill. kr ifht. gjeldende økonomiplan, fordelt på planperioden som følger:
 - 5 mill. kr. i 2007
 - 10 mill. kr. i 2008
 - 5 mill. kr. i 2009
2. Målsettingen skal primært søkes oppnådd uten redusert kvalitet på tjenestene til kommunens innbyggere og uten oppsigelser.
Dialogmøter skal ikke starte før kl. 16.30.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Muntlig presentasjon i formannskapet 1.11.06

Formannskapet 1. gang 15.11.06

Hovedutvalg for oppvekst og kultur 15.11.06

Hovedutvalg for helse og sosial 15.11.06

Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.06

Formannskapet 2.gang 29.11.06 – formannskapetets innstilling til kommunestyret

For behandling av de deler av saken som er aktuelle for utvalget:

- Arbeidsmiljøutvalget 07.11.06
- Administrasjonsutvalget 16.11.06
- Ås eldreråd 14.11.06
- Kommunalt råd for funksjonshemmede 14.11.06

Kommunestyret 13.12.06

Vedlegg som følger saken trykt:

- Handlingsprogram og økonomiplan for 2007-2010.
- Økonomiplan 2007-2010 med budsjettkommentar
- Handlingsplan for psykisk helse 2007 – 2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Administrasjonens detaljerte budsjett og økonomiplan.

Utskrift av saken sendes til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Ledergruppen

FIKS

Revisor

SAKSUTREDNING

Bakgrunn

Handlingsprogram og økonomiplan for perioden 2007–2010 bygger på de forutsetninger som er lagt til grunn i statsbudsjettet, samt de lokale forutsetninger som følger av gjeldende handlingsprogram og kommuneplan, befolkningsutviklingen og politiske vedtak for øvrig. Dokumentene bygger på den prosessen som startet med kommunestyrets plankonferanse i mai, og som ble videreført i dialogmøtene med hovedutvalgene og formannskapet.

Arbeidet har vært preget av ekstraordinære økonomiske utfordringer og det er gjennomført en prosess som har lagt stor vekt på å skape størst mulig felles forståelse for utfordringer og prioriteringer. Hovedintensjonen i dette forslaget til handlingsprogram og økonomiplan er at Ås kommune i planperioden mot 2010 skal oppnå et nettodriftsresultat på 3%.

Fra kommuneplan til program for handling

Kommuneplanen er kommunestyrets overordnede styringsdokument og beskriver virksomhetenes langsiktige mål. Handlingsprogrammet med økonomiplan beskriver hvordan disse målene tenkes realisert på kort sikt. Ås kommune er en stor og sammensatt virksomhet med mer enn 1100 ansatte og et driftsbudsjett på over 660 mill.kr. Kommunen skal utøve roller både som forvalter av statlig lovverk, leverandør av tjenester til innbyggerne samt være pådriver i utvikling av lokalsamfunnet. Handlingsprogrammet skal vise hvordan kommuneplanens visjon og mål skal konkretiseres, prioriteres og realiseres i et 4-årsperspektiv. For å lykkes med dette er det viktig å ha politisk fokus på de vesentligste utfordringene. Handlingsprogrammet definerer fire områder som skal ha prioritert oppmerksomhet:

- kommunen som samfunn,
- kommunen som tjenesteleverandør
- kommunens økonomi
- kommunens medarbeidere

Kommunens virksomhet måles og styres ut fra et perspektiv som balanserer oppmerksomheten mellom økonomi, kvalitet på tjenestene og medarbeidere som utfører oppgavene. Dette betyr at for å lykkes med å nå kommunens mål må vi ha

- effektiv ressursbruk
- riktig kvalitet på virksomheten
- kompetente og friske medarbeidere

Kommunens evne til å utøve en aktiv rolle som samfunnsbygger er betinget av at man lykkes på disse tre områdene. Ved å tydeliggjøre oppnådde resultater og sikre oppfølging og handlekraft kan kommunen sikre fokus på de reelle utfordringene til beste for Ås kommunes innbyggere.

Økonomisk situasjon

Kommunen har i flere år effektivisert tjenestene, forenklet arbeidsformer, rutiner og omorganisert for å utnytte ressursene og sikre tjenestetilbudet. Dette er og vil være et kontinuerlig arbeid.

I fjorårets handlingsprogram ble det påpekt at ”*situasjonen har blitt vesentlig mer alvorlig i løpet av siste år.*” Ved utarbeidelsen av handlingsprogram og økonomiplan 2007- 2010 vurderes situasjonen å ha blitt kritisk. Selv om det legges til grunn en permanent

effektivisering anses det ikke mulig å konkretisere innsparinger i den størrelsesorden som det vil bli behov for i planperioden uten å foreta omfattende grep som innebærer tunge politiske valg. Disse valgene knytter seg til en vurdering som skiller mellom kommunens MÅ - oppgaver og kommunens BØR - oppgaver, samt en nøye gjennomgang for å definere hva som er tilstrekkelig kvalitet på kommunens tjenester. Det kan ha som konsekvens at det må foretas nedbemanning. Tilsvarende berettiger situasjonen å se på inntekstpotensialet med nye øyne. Når den økonomiske virkelighet kan innebære å redusere kvalitet og nedlegge tjenester, anses det sannsynlig at drøfting av eiendomsskatt, eiendomssalg og realisering av e-verksmidler vurderes i et nytt perspektiv.

Det er derfor utfordrende å opprettholde føringen i gjeldende plan som ved siden av det økonomiske målet har følgende formulering:

”primært søkes målet oppnådd uten redusert kvalitet på tjenestene til kommunens innbyggere og uten oppsigelser”. Fortsatt effektivisering og utnyttelse av alle inntekstmuligheter vil sannsynligvis ikke være tilstrekkelig til å unngå nedbemanning og innskrenkning av virksomhet.

Bakgrunn, status og nye forutsetninger

Den økonomiske situasjonen Ås kommune står i kan være vanskelig å forstå i lys av den nye regjeringens fokus på økte overføringer til kommunene, med siktemål flere hender i pleie og omsorg og flere lærere pr. elev. Det er i seg selv en stor utfordring å møte det forventningspress staten skaper. Den faktiske situasjonen for Ås kommune er at de økte statlige overføringene demper utfordringene fra å være uhåndterlige til å bli kritiske.

Et kort tilbakeblikk forklarer status:

Da arbeidet med gjeldende handlingsprogram og økonomiplan startet i juni 2005, hadde fylkesmannen kommet med entydige signaler overfor Ås kommune. Fylkesmannens så meget alvorlig på kommunens økonomi. Situasjonen krevde en målbevisst iverksettelse av tiltak for å unngå å havne i ROBEK - registeret. (Register om betinget godkjenning og kontroll). Omstillingen som kommunen må foreta er så omfattende at fylkesmannen aksepterer at dette vil ta tid.

I gjeldende handlingsprogram og økonomiplan er det lagt til grunn en vekst i kommunens inntekter som samsvarer med signaler som ble gitt i kommuneproposisjonen. Det er også beskrevet innsparingstiltak for 2006 på til sammen kr.10,8 mill. Disse besparelsene er stort sett i rute, bortsett fra noen elementer under pleie- og omsorg som er forsinket og først slår ut med full effekt i 2008.

Med plankonferansen tidligere i år ble det fastslått at det fremover fremdeles lå inne en uspesifisert innsparingsbehov på kr.19,2 mill. for 2009 for at kommunen skal kunne nå målet om et netto driftsresultat på 3 %.

Tiden etter dette har avdekket ytterligere utfordringer:

Statsbudsjettet avdekket at Ås kommune tilføres midler som forutsatt i gjeldende økonomiplan. Altså ingen nye friske midler utover det vi anslo i gjeldende plan i fjor.

Fire hovedpunkter utgjør nye forutsetninger ifht. gjeldende plan:

1. Fylkesmannen har i brev av 03.07.06 gitt tilbakemelding på gjeldende økonomiplan for Ås kommune. Tilsvarende ble gjort i fjor, og bortsett fra kommuner i ROBEK- registret er det

- kun et fåtall av andre kommuner som får en slik tilbakemelding. Fylkesmannen fraråder sterkt å legge til grunn en realvekst på kr. 5 mill. i nye frie midler hvert år utover i perioden slik vi har gjort i gjeldende plan. Beløpet foreslås halvert til kr. 2,5 mill.
2. Befolkningsveksten som er lagt til grunn for beregning av rammetilskuddet viser seg å være for høy. Nedjustert i forhold til forventet befolkningsvekst reduseres rammetilskuddet med kr.3 mill.
 3. På utgiftssiden får kommunen en økning i driftsutgifter i forhold til gjeldende plan på ca. kr. 5,4 mill. Dette er i hovedsak knyttet til følgende:
 - Nytt tiltak med heldøgns omsorg: kr. 1,1 mill
 - 2 nye stillinger i hjemmesykepleie kr. 0,8 mill
 - Ny brannordning kr. 0,8 mill
 - Div. nye driftstiltak og økte utgifter
 Jfr. vedlegg til Handlingsprogram kr. 2,7 mill
 4. Drift nytt sykehjem.
I gjeldende økonomiplan på s. 40 beskrives at driftsutgifter til nytt sykehjem er beregnet i en foreløpig skisse til å være i størrelsesorden kr. 6,3 mill. utover det nivået kommunen har på Åslund. Ved nærmere konkretisering i utarbeidelsen budsjett for 2007 viser det seg at beløpet må økes med kr. 4,3mill. Dette må forstås på bakgrunn av at fjoråret la til grunn en foreløpig og skissemessig tilnærming.

For å nå målet om 3% netto driftsresultat innebærer dette at det uspesifiserte innsparingsbehovet for 2009 må økes til kr. 35,5 mill., mens den er ca. kr. 20 mill. i gjeldende plan.

For budsjettåret 2007 har man ikke oppnådd å konkretisere tiltak for å spare kr. 5 mill., slik gjeldende plan forutsetter. Besparelsen som er lagt til grunn i budsjettet er på kr. 3,7 mill. Den er i vesentlig grad nådd gjennom osthøvelreduksjoner og forslag om å innføre eiendomsskatt på verker og bruk. Dersom forslaget om eiendomsskatt blir fulgt opp vil rådmannen utarbeide de nødvendige vedtaksdokumenter. Flere av reduksjonene er av en art som ikke kan videreføres utover i planperioden. I all hovedsak videreføres aktiviteter og nivå i gjeldende plan. Det foreslås ingen nye investeringsprosjekter. Igangværende prosjekter fullføres som planlagt, med unntak av rehabilitering/ombygging av Nordbytun ungdomsskole som fullføres innenfor et mer begrenset omfang enn forventet.

Ås sammenliknet med andre og prosessen videre

Selv uten de nye forutsetningene var Ås kommunes økonomiske situasjon ved inngangen til dette økonomiplanarbeidet meget alvorlig. Når situasjonen ytterligere forverres, og det ikke avdekkes enkle forklaringer på situasjonen er det grunn til å tro at det må tas grep i forhold til kommunens generelle driftskostnader. Kommunen har høye driftskostnader sammenliknet med andre kommuner.

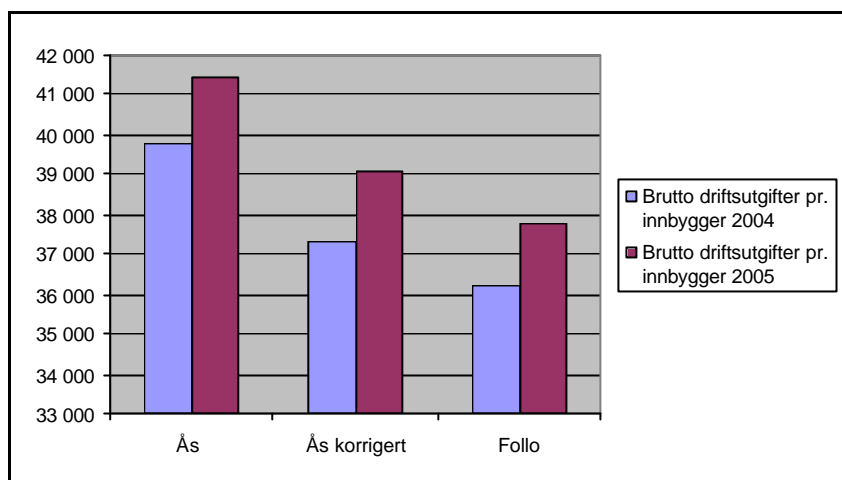


Fig.1 Brutto driftsutgifter pr. innbygger i Ås og gjennomsnitt for andre kommuner i Follo

KOSTRA-tallene viser at Ås kommune har de høyeste brutto driftsutgiftene pr. innbygger i Follo i 2005. Tallene er korrigert for at Ås er vertskommune for PU, asylmottak og interkommunalt landbrukskontor samt en høy andel ressurskrevende brukere. Ås kommune bruker kr.1 300,- mer enn andre Follo-kommuner pr. innbygger. Figur 1 viser også at Ås kommune har hatt en sterkere vekst i brutto driftsutgifter enn andre kommuner i Follo i løpet av 2005.

En av grunnene til at Ås kommune har høyere driftsutgifter pr. innbygger enn de andre kommunene kan være at de andre kommunene i Follo har gjennomført reduksjoner i driften, mens Ås kommune har opprettholdt om lag samme nivå. Vi kan konstatere at om for eksempel Ås kommune hadde redusert til samme driftskostnader pr. innbygger som Vestby, ville kommunen ha løst sitt økonomiske problem. Ås kommune vil i løpet av 2006 kunne se effekten av de tiltak som er gjennomført i 2005/2006 for å redusere driftskostnadene.

For 2004 ble det gjennomført en KOSTRA-analyse som viste hvilke områder Ås kommune hadde høyere utgifter enn andre kommuner.

En tilsvarende analyse for 2006 må utarbeides og det må gjennomføres en grundig prosess for å avdekke innsparingspotensialer. Det er videre avgjørende at det trekkes konklusjoner og iverksettes tiltak umiddelbart i etterkant av dette arbeidet. De innsparingene som avdekkes forventes å ha som konsekvens at bemanningen må reduseres.

2008	2009	2010
30,3mill.kr.	35,5mill.kr.	32,9mill.kr.

Tab.1 Kommunens innsparingsbehov i planperioden

Det legges til grunn at alle innsparingstiltak som er pekt på i gjeldende plan videreføres. Det betyr at det forutsettes en kontinuerlig innsparing i forhold til effektivisering. Det foreslås å legge til grunn samme forutsetning som staten gjør i sine føringer; nemlig 0,25 % årlig.

Den tilnærming kommunen hittil har hatt for å løse de økonomiske utfordringene er imidlertid ikke lenger tilstrekkelig. Først og fremst må det være vilje til å ta ut det innsparingspotensiale KOSTRA-tallene avdekker. Tiltakene kommunen har i prosess er verken store nok eller har rask nok virkning til å møte innsparingsbehovene som ruller inn f.o.m. 2008.

Ut fra situasjonen må kommunen umiddelbart etter budsjettvedtak starte en prosess som konkretiserer hvilke virkemidler som skal tas i bruk for å tilfredstille de krav fylkesmannen

setter til kommunens økonomiforvaltning. Behandlingen av økonomiplanen må avklare hvilken prosess det legges opp til og hva som skal vurderes.

Administrasjonen har som ledd i økonomiplanarbeidet foretatt foreløpige grove vurderinger for å analysere handlingsrommet. Det innebærer følgende vurderinger:

- Hvilke virksomheter er ikke lovpålagt?
Det aller meste av kommunens virksomhet er knyttet til lovpålagt virksomhet. Et grovt anslag tilsier at av kommunens samlede driftsutgifter på over kr. 660 mill., utgjør ikke lovpålagt virksomhet ca. kr. 30 mill. Det forteller at handlingsrommet i forhold til nedleggelse av tjenester er meget begrenset.
- Finnes det virksomhet hvor kommunen kan redusere kvalitet og likevel levere innenfor lovens rammer?
Dagens økonomiske situasjon tilsier at det må sees med nye øyne på prioriteringer som er foretatt i tider hvor handlingsrommet var større.
- Hvilke inntektsmuligheter er ikke utnyttet?
 - Kommunen eier et større område på Dyster Eldor som kan omsettes til boligformål. Dette er et potensiale, men også en utfordring som skaper behov både for teknisk og sosial infrastruktur. Situasjonen krever at muligheten vurderes.
 - Eiendomskatt har hittil ikke vært et aktuelt tema i Ås kommune. I lys av den nye kritiske situasjonen er det berettiget å vurdere muligheten på nytt.
 - Kommunen besitter også betydelige midler etter salg av e-verket, som er plassert i aksjer og i rentemarkedet. Hittil har dette vært en lønnsom plassering. Imidlertid har avkastningen variert betydelig. Kommunen har lite midler til å dekke en periode med svak avkastning.

Konklusjon

Dette illustrerer kommunens økonomiske utfordring og handlingsrom.

Det legges opp til en omfattende gjennomgang av kommunens driftskostnader våren 2007 med sikte på å konkretisere innsparinger.

Formannskapet som økonomiutvalg må lede en prosess som har til formål å avdekke tiltak som skal iverksettes for å korrigere den økonomiske kursen slik at målet om netto driftsresultat på 3 % i 2009 kan nås.

Prosessen må gjennomføres som ekstraordinære arbeidsmøter i tillegg til ordinær møteplan og med større hyppighet. Arbeidet skal lede fram til et beslutningsgrunnlag som først drøftes på plankonferansen i mai, dernest danner vedtaksgrunnlag for sak om plan- og budsjettprosessen i juni. Det erkjennes at en sannsynlig konsekvens av målsettingen kan bli nedbemanning. Prosessen skal drives innenfor en aktiv åpenhetskultur som trygger dialog og innsyn fra alle parter.

Prosessen skal ha et brukerorientert fokus, med vektlegging på effektivisering. Rådmannen er ansvarlig for å utarbeide det nødvendige prosessgrunnlag. Forslag til prosess er nærmere skissert i slutten av dokumentet.

Kommunen som samfunn

I en presset økonomisk situasjon blir det stadig viktigere å styrke innbyggerdialogen og stimulere samarbeid/partnerskap med andre aktører i utviklingen av lokalsamfunnet.

Gapet mellom innbyggernes forventninger og tilgjengelige ressurser skaper en situasjon som krever aktiv dialog og en bevisst innbyggerorientering av hele organisasjonen. Kommunens rolle som samfunnsutvikler blir sterkt fokusert gjennom rullering av kommuneplanen.

Sammen med et langsiktig arbeid for å styrke kommunes økonomiske handlingsprogram skal det søkes grunnlag for en mer samfunnsaktiv kommune. Handlingsprogrammet peker på flere tiltak bl.a. næringsutvikling og samarbeid med UMB som setter lokalsamfunnsutvikling på dagsorden.

Tjenestetilbudet

Kapittel 3.2 omfatter mål og viktige tiltak for kommunens tjenester til innbyggerne. Det vil bli gjennomført flere brukerundersøkelser i planperioden. For å sikre kontroll med kvaliteten skal det gjennomføres spørreundersøkelser på de tjenesteområder hvor det foretas endringer og omstillinger med sikte på innsparinger. De viktigste mål og tiltak som fremkommer av kap. 3 og investeringsprogrammet er:

Barn og unge

- Sikre tilstrekkelig barnehagekapasitet i alle deler av kommunen
- Rekruttere og beholde kvalifisert fagpersonell i barnehagene
- Utarbeide et kvalitetssystem som sikrer at skoleeier har kontroll på at all opplæring skjer i henhold til lov og forskrifter, kunnskap om skolens utvikling og resultater
- Vurdere skolestruktur og skolestørrelse
- Sikre at skolens kvalitetssystem også omfatter SFO

Voksne

- Utrede drift og planlegge innflytting i nytt sykehjem
- Øke innsatsen i hjemmetjenestene
- Etablere et NAV-kontor i Ås

Tjenester for alle

- Samordning av alle tjenester for funksjonshemmede barn og unge vurderes.
- Den tverrfaglige gruppen "Positivt oppvekstmiljø" sørger for at det finnes en oversikt og helhet i tiltakene for barn og unge.
- Opprettholde nivået på rehabilitering av kommunens bygningsmasse
- Effektivisere byggesaksbehandlingen

Organisasjon og medarbeidere

De ansatte er kommunens viktigste ressurs. Strategien for et godt arbeidsmiljø er beskrevet i "Arbeidsgiverpolitisk plattform". Organisasjonsstrukturen må til en hver tid være hensiktsmessig og kunne tilpasses kommunens tjenester i dag og i fremtiden. For å møte kommunens utfordringer må organisasjonen ha engasjerte og kompetente medarbeidere, et godt arbeidsmiljø og en løsningsorientert kultur. Det må skapes attraktive arbeidsplasser i samarbeid med de ansatte. Det er viktig å få til en positiv fellesskapskultur med åpen dialog som også er en forutsetning for å skape et godt og attraktivt arbeidsmiljø.

Hovedprinsippene i kommunens arbeidsgiverpolitikk er at et godt arbeidsmiljø og tilfredse medarbeidere skapes gjennom myndiggjøring av medarbeiderne, tilrettelegging av livsfasepolitikk, kompetanseutvikling og en lokal belønningpolitikk. Myndiggjøring av medarbeidere er en sentral målsetting for hele organisasjonen og er en viktig utfordring for alle ledere i organisasjonen. Godt arbeidsmiljø og tilfredse medarbeidere er en forutsetning for god kvalitet på tjenestene. Hovedprinsippene i kommunens arbeidsgiverpolitikk videreføres. Kravene til mer effektiv utnyttelse av de menneskelige ressurser ved at flere og større

oppgaver skal dekket innenfor samme rammer, må møtes med målrettet utvikling av kompetanse hos de ansatte.

Utfordringene i årene fremover forutsetter at medarbeiderne har den kompetanse som kreves. Kompetanse- og lederutvikling skal fortsatt være prioritert i planperioden.

De viktigste tiltakene i planperioden er:

- Sykefraværet skal reduseres til 7 % i 2007.
- Medarbeidere skal gis målrettet kompetanseutvikling.
- Lederutvikling skal videreføres for å styrke og videreutvikle lederkompetansen og fremme en løsningsorientert kultur.
- Implementere lokal lønnspolitikk (LØP) og lokal seniorpolitikk.
- Sikre en hensiktsmessig og rasjonell organisering som til enhver tid er tilpasset kommunens tjenester og tjenestenivå.

Konklusjon

Forslag til handlingsprogram og økonomiplan viderefører i hovedsak dagens omfang på tjenester og virksomhet for 2007. For 2008, 2009 og 2010 har kommunen store uspesifiserte innsparingsbehov. Den økonomiske situasjonen er meget krevende og det er helt nødvendig å foreta grep våren 2007 for å nå kommunens målsetting om et netto driftsresultat på 3%. Tiltak må konkretiseres og iverksettes i løpet av kommende år. Dersom man ikke evner å gjøre dette nå vil kommunen bli tvunget til å iverksette tiltak som har negative konsekvenser for Ås kommunes innbyggere.

Foreløpig prosessskisse våren 2007 for konkretiseringer av tiltak for å oppnå 3% nettodriftsresultat i 2009.

Det legges opp til en omfattende gjennomgang av kommunens driftskostnader våren 2007 med sikte på å konkretisere innsparinger. Formannskapet som økonomiutvalg leder en prosess som har til formål å avdekke tiltak som skal iverksettes for å korrigere den økonomiske kursen slik at målet om netto driftsresultat på 3 % i 2009 kan nås.

Prosesen gjennomføres som ekstraordinære arbeidsmøter i tillegg til ordinær møteplan og med større hyppighet. Arbeidet skal lede fram til et beslutningsgrunnlag som først drøftes på plankonferansen i mai, og dernest danner vedtaksgrunnlag for sak om plan- og budsjettprosessen i juni 2007. Det erkjennes at en sannsynlig konsekvens av målsettingen kan bli nedbemanning. Prosesen skal drives innenfor en aktiv åpenhetskultur som trykker dialog og innsyn fra alle parter.

Prosesen skal ha et brukerorientert fokus, med vektlegging på effektivisering. Med utgangspunkt i det faktum at Ås kommunes driftsutgifter er blant de høyeste i Follo, og ved hjelp av bearbejdede KOSTRA-data skal hele kommunens virksomhet gjennomgås for å avdekke innsparingsområder og iverksette tiltak. Målet er å redusere driftskostnadene pr. innbygger og oppnå et netto driftsresultat på 3% i 2009. Som en del av prosessen skal også mulige inntektskilder vurderes, herunder bl.a. eiendomsskatt, salg av eiendom etc.

En foreløpig skisse til prosess ser slik ut;

- Fram til medio februar utarbeider administrasjonen nye grunnlagstall mht. driftskostnader basert på oppdaterte KOSTRA-tall.
- Ca. 15. februar avholdes halvdagssamling med kommunestyret hvor den økonomiske situasjon presenteres, sammen med fremdrift og detaljer for prosessen videre.
- Fra februar til mai bearbeider formannskapet hele driftsorganisasjonen og vurderer tiltak. Ingen vedtak fattes. Rådmannen er ansvarlig for drøftingsgrunnlag til hvert møte. Møtene har karakter av drøftingsmøter. Hensikten er å bygge størst mulig eierskap til utfordringer og muligheter. Det legges opp til møter hver 14. dag, uavhengig av ordinære formannskapsmøter.
- På plankonferansen i mai presenteres en foreløpig skisse til reorganisering av driften innenfor de nødvendige økonomiske rammer. På konferansen drøftes også alternative inntekstskilder.
- I juni fremmer rådmannen sak vedr. plan- og budsjettprosessen på basis av de vurderinger som er drøftet i plankonferansen. Siktemålet er konkretisering av umiddelbare tiltak for å nå målet om netto driftsresultat på 3% i 2009.

Fra høsten 2007 vil det bli igangsatt tiltak i henhold til vedtaket i juni.

Utv.sak nr 100/06
R-243 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VINTERBRO
NÆRINGSPARK -
UTVIDELSE AV NÆRINGSTOMT

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-243

Saknr.: 06/306

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	100/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 16.11.2006:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for del av Vinterbro næringspark, som vist på kart datert 03.11.2006, med reguleringsbestemmelser, datert 03.11.2006.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 03.11.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygn.- og reg.sjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Ås kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev av 23.01.2006 fra Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
2. Situasjonkart med foreslått utvidelse
3. Brev av 16.02.2006 fra Olav Breivik
4. Reguleringskart, datert 03.11.2006
5. Reguleringsbestemmelser, datert 03.11.2006
6. Oversiktskart
7. Gjeldende reguleringsplaner

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Akershus fylkeskommune, Avd. for regional utvikling, Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- Arkitekthuset Knut H. Knudtsen, Postboks 117, 1431 ÅS
- 104/29 og 104/30 – Olav Peder Breivik, Nummestad, 1827 HOBØL
- 104/26 – LIDL Norge NUF, Postboks 673, 1401 SKI
- 104/19 – International Enterprises, Brunstad, 3159 MELSOMVIK

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold:

Området inngår i reguleringsplanen for Vinterbro Næringspark (R-159 - område N2), godkjent i Ås kommunestyre 02.04.1997, og en mindre del i reguleringsplanen for Vinterbro Næringspark (R-160 - område N3), godkjent i Ås kommunestyre 09.12.1998. I det sistnevnte planområdet har LIDL sitt hovedlager.

Området som søkes endret, er i reguleringsplanen regulert til næringsformål, friområde – park og veiareal. Næringsarealet er gitt betegnelsen T6 og består av to tomter, gnr 104/29 og 104/30. De har arealer på henholdsvis 5744 m² og 9023 m².

Bakgrunn for forslag til endring:

I eksp. av 23.01.2006 har Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS på vegne av Olav Breivik fremmet forslag til mindre vesentlig endring av deler av reguleringsplanene for Vinterbro Næringspark, ved at parkeringsarealet tilhørende felt T6 utvides østover og sørover med ca. 3 dekar. Utvidelsen sørover berører den sist vedtatte planen. Se vedlegg 1 og 2.

Begrunnelsen framgår av brev datert 16.02.2006 fra Olav Breivik, som påpeker behovet for mer parkering. Se vedlegg 3.

Tidligere behandling:

Ås kommune vedtok 28.01.2003 mindre vesentlig endring av reguleringsplanen ved at ca. 500 m² av det regulerte parkområdet ble regulert inn i næringsarealet til parkering.

Forhåndsvarsling – innkomne bemerkninger:

Kommunen har vurdert endringsforslaget som så vidt stort at det må behandles som en vesentlig reguleringsendring. Forslaget til planendring ble varslet i eksp. av 07.07.2006. Det innkom følgende forhåndskommentarer:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling, (04.09.2006) påpeker at det ikke er registrerte fornminner i området. Fylkesrådmannen er enig med bygnings- og reguleringssjefen i at parkeringsarealet bør få en best mulig parkmessig behandling dersom utvidelsen aksepteres.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (31.08.2006), sammen med Miljøvern avdelingen og Beredskapsstaben forutsetter at reguleringsformålet for næringsområdet som helhet er i tråd med overordnede planer, og at bruken av næringsområdet ikke skal endres i ny reguleringsplan. De er enig i at det er uheldig med en bit for bit utbygging av parkeringsareal og anbefaler at kommunen og søker vurderer parkeringsbehov opp mot muligheten for kollektivtransport eller andre løsninger. Det vises også til at endringsforslaget er i strid med kommuneplanen. Kommunen bør vurdere om saken kan skape presedens for lignende saker. Det bes også om at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Beskrivelse av planforslag:

Forslaget til endring innebærer en utvidelse av næringsområde T6 med ca. 3 dekar, i tillegg til de ca. 0,5 dekar som ble godkjent i 2003. Utvidelsen tas fra det regulerte friområde/parkbeltet i plan nr. R-159 og R-160. I tillegg til dette foreslås det en endring av veien vest for næringsområdet, slik at veien i området R-159 og R-160 reguleres slik den allerede er justert og opparbeidet. For oversiktens skyld er det foreslått at hele område T6 inngår i forslaget til endret reguleringsplan. Utvidelsesområdet går inn på arealer som eies av Ås kommune og LIDL Norge, henholdsvis gnr 104 bnr 16 og gnr 104 bnr 26. Byggegrensene i planområdet utvides ikke. Det lages reviderte bestemmelser for reguleringsplanen. Se vedlegg 4 og 5.

Kommentarer til bemerkninger og planforslag:

At man nå ønsker en vesentlig større utvidelse av parkeringen, betyr at parkeringsbehovet ble sterkt undervurdert da det ble søkt om å bygge ut området, noe som også administrasjonen påpekte. Ved revisjonen i 2003 aksepterte likevel kommunen utvidelsen for å løse virksomhetens problem.

Når man nå ønsker en vesentlig større utvidelse i tillegg, må man igjen avveie næringsinteresser mot "grønne" interesser, da friområdet er ment å danne et grønt innslag i området. Det er lite heldig at slike endringer presses fram i ettertid. På den annen side er området i dag skrint bevokst med grantrær, og det kan hevdes også nå at utvidelsen i liten grad berører viktige interesser på dette stedet.

Dersom en slik utvidelse av næringsarealet aksepteres, forutsettes det en best mulig parkmessig behandling av parkeringsarealet.

Det er ellers ikke realistisk å regne med effektiv kollektivtrafikk før hele veisystemet i Vinterbroområdet er opparbeidet mellom Vinterbrokrysset og Nygårdskrysset. Også da må man regne med behov for store parkeringsarealer. Det er uheldig at eieren inngår avtaler med nye brukere uten først å beregne parkeringsbehovet. Dermed kommer kommunen i en form for tvangssituasjon for å endre planen.

Næringsvirksomheten i område T6 er ellers i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Endringen i forhold til kommuneplanen er ikke stor, selv om endringen defineres som en vesentlig endring av reguleringsplanene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til faktorer som trafikk, fare for flom eller ras. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap, bortsett fra inngjerding av området der det er fare for å falle utfor bratte skrenter. Disse delene av området er i hovedsak allerede inngjerdet. Dette er heller ikke et område med mye fotgjengertrafikk, da det dreier seg om et rent næringsområde. Det er allerede opparbeidet gang- og sykkelvei langs hovedveien gjennom området, og det er lagt til rette for framtidig busstrafikk gjennom opparbeidede busslommer. Når det gjelder eventuelle inngrep i sårbar natur, må det nevnes at det aktuelle friområdet ikke har store landskapskvaliteter eller kvaliteter med hensyn til vegetasjon, selv om det er uheldig om området mister for mye av grøntarealer.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det er uheldig med en bit for bit-reduksjon av parkbeltet. Endringene er likevel ikke ansett som så uheldige at de frarådes. Det foreslås at planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 101/06

**GNR 42 BNR 289 M.FL. - ÅS SENTRUM NORD - FELT A (ÅSTORGET)
NY-/TIL-/PÅBYGG - FORRETNINGS - OG BOLIGBYGG M.M.**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 42/289

Saknr.: 06/2329

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/06	16.11.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 16.11.05:

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 gjeldende regulering (R-203) vedrørende maksimal gesimshøyde for taket på kjøpesenteret, byggegrense ved hjørnet av blokk C mot nordøst og omdisponering av deler av regulert grøntareal/friområde mot vest. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes utbygging av felt A i Ås sentrum nord under forutsetning av at de stilte vilkår etterkommes. Eventuelle avvik fra reguleringsplanen i senere byggetrinn skal ha en reguleringsmessig behandling.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 93 b ansvarsrett til Arkitektene Astrup og Hellern AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før bygningsmyndighetenes øvrige vilkår er oppfylt - se saksutredningen.
4. Eksisterende villabebyggelse innenfor feltet skal rives, og det skal sendes inn separat søknad for dette. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert.

Ås, 06.11.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Utomhusplan

3. Perspektivfoto sett fra syd
4. Perspektivtegning av strøket – sett fra Rådhusplassen
5. Fasader blokk C, D med inntegnede regulerte gesimshøyder
6. Plan kjeller
7. Plan 1. etasje
8. Plan 2. etasje
9. Plan 3. etasje
10. Plan 4. etasje
11. Takplan
12. Snitt G-G og J-J
13. Oversiktsplan for dispensasjonssøknad
14. Søknad om rammetillatelse
15. Søknad om dispensasjon
16. Oversendelse av gjenpart av nabovarsel
17. Nabovarsel
18. Fellesmerknad fra 3 naboer
19. Arkitektens kommentarer til merknad
20. Estetisk redegjørelse
21. Arkitektens kommentar til saksfremlegg fra Ås kommune i HTM-møte 20.10.05.
22. Arkitektens brev til Arbeidstilsynet
23. Arbeidstilsynets samtykke
24. Brev fra arkitektene vedrørende Sivilforsvaret
25. Brev fra Sivilforsvaret vedrørende dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom
26. Dokumentasjon parkeringsdekning
27. Dokumentasjon arealoppstilling BRA
28. Dokumentasjon leilighetsoversikt
29. Dokumentasjon leilighetskategorier, tilgjengelighet, felles uteareal m.m.
30. Tilleggsopplysninger
31. Utdypende forklaring til dispensasjonssøknad
32. Situasjonsplan eksisterende forhold
33. Reguleringskart for felt A i Ås sentrum
34. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Ås sentrum

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Arkitektene Astrup og Hellern AS, Svovelstikka 1, 0661 OSLO
2. Ås utvikling I AS / Ås Utvikling II AS, Bråtenveien 31, 1430 ÅS
3. Ingeborg Woll og Tor Lunder, Kajaveien 39, 1430 ÅS
4. Solveig Sveinson, Kajaveien 37, 1430 ÅS
5. May Britt Kirkeby Johannessen og Arild Johannessen, Kajaveien 35, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Tidligere politisk behandling av saken

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 17.11.05, utv.sak nr. 147/05, rammetillatelse med merknader for utbygging av felt A i Ås sentrum nord (Åstorget). Det ble innvilget dispensasjon for regulerte gesimshøyder og byggegrenser. Det hadde kommet inn

bemerkninger fra naboer, og flere av disse påklat get vedtaket. I møte den 19.01.06, sak nr. 1/06, opprettholdt Hovedutvalg for teknikk og miljø enstemmig sitt vedtak av 17.11.05, utv.sak nr. 147/05, og tok ikke klagen fra naboene til følge. Saken ble oversendt Fylkesmannen til avgjørelse.

I brev datert 11.05.06 opphevet Fylkesmannen kommunens vedtak på grunnlag av at regulert byggehøyde ble overskredet uten at det forelå bebyggelsesplan for dette. Saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 55 bnr 289 m.fl. i Ås sentrum, benevnt som felt A i gjeldende reguleringsplan, består av flere eiendommer som avgrenses mot nord/nordvest av den mykt buede riksvei 152 – Drøbakveien . Mot syd er Rådhusplassen begrensningen, og mot øst Raveien. Tomten stiger svakt fra Rådhusplassen og opp til gang-/sykkelbroen over riksveien i nord. Høydeforskjellen er 3 – 4 m. Kvartalet er sentralt plassert i Ås sentrum nord for Rådhuskvartalet, med kort gangavstand til en rekke servicetilbud og til kollektivtransport samt taxiholdeplass.

På tomten ligger det i dag tre forretningsgårder med forretnings- og kontordrift, samt hybler og studentleiligheter. I tillegg er det noen mindre trevillaer.

Gjeldende reguleringsplan

Området (felt A) omfattes av endret reguleringsplan for Ås sentrum (R-203), vedtatt av kommunestyret 22.05.02. Området er regulert til byggeområde for blandet formål: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjort formål – treningssenter og parkering. Hensikten med planen er å skape et mer livskraftig sentrum gjennom å tilrettelegge for bygging av boliger og utvidelse av forretnings/kontorarealer samt å styrke kvaliteten i utearealer og det offentlige rom generelt.

Av bestemmelsene for felt A går det fram at boliger skal plasseres nord i feltet langs riksveien og i de øvre etasjer langs Rådhusplassen. Uteareal for boligene skal være på taket av forretningsareal i bakgården. Forretninger skal plasseres i 1. etasje langs Rådhusplassen og innover i kvartalet, der det skal etableres en sammenhengende forretningsgate. Forretninger med fasade mot Rådhusplassen skal også ha atkomst mot denne. Se vedlegg 34 for utfyllende reguleringsbestemmelser.

Søknad om rammetillatelse

Hille + Melbye Arkitekter AS og Arkitektene Astrup og Hellern AS har på oppdrag av Ås utvikling I AS / Ås Utvikling II AS sendt inn en revidert søknad om rammetillatelse for felt A nord i Ås sentrum. Søknaden omfatter en sammenbygging av de 3 eksisterende forretningsgårdene på gateplan til et sammenhengende, moderne kjøpesenter. Eksisterende forretninger i 1. etasje på 2322 m² utvides med tilbygg på 5568 m² (inkl. varelevering). Det skal etableres parkering på terreng mot Drøbakveien og innendørs parkering i to etasjer under blokk C med 2 boligetasjer over forretningenes tak.

Eksisterende villabebyggelse innenfor feltet skal rives, og det skal sendes inn egen rivesøknad for dette. Eksisterende bebyggelse som skal beholdes utgjør i dag 7472 m² BRA. Tiltaket består av tilbygg/påbygg til de tre eksisterende forretnings- og kontorbyggene på ca. 8223 m² BRA, ekskl. parkering og kjellere. Etter utbyggingen vil bruksarealet for felt A utgjøre 15 695 m² BRA.

På deler av taket over forretningscenteret etableres det takhage mellom eksisterende bebyggelse mot Rådhusplassen, og ved blokk C og D. Takhagen danner basis for ny boligbebyggelse med 29 leiligheter med et totalt bruksareal på 2655 m², med fra 2 til 3 etasjer.

Eksisterende kontorarealer i 2. til 4. etasje vil bli opprettholdt. Disse utgjør 3526 m² BRA, mens eksisterende boliger i Aamodtgården er på 1624 m² BRA.

Tiltaket er foreslått plassert i tiltaksklasse 3.

Bebyggelsen

Forretningsbebyggelsen/kjøpesenter

Samlet areal for kjøpesenteret er 7890 m² BRA. Forretningsarealene vil bli organisert som utleiearealer henvendt ut mot et fellesareal (en innvendig handlegate). Hovedinnganger til handlegaten vil være fra Rådhusplassen og Raveien, og forretningene med fasader mot disse, vil også få direkte innganger fra utsiden. Sistnevnte vil være en blanding av ombygde og nye forretninger. Hele forretningsarealet kan også nås fra utendørs parkeringsplass ved Drøbakveien. Handlegatens nivåforskjeller forbindes med handikapvennlige ramper. Leietagerne vil selv stå for innredningen av sine respektive arealer, inneholdende salgsareal, lager, personalrom m/toaletter og spiserom.

Varelevering og avfallshåndtering er plassert på plan 1 rett etter innkjøringen fra Drøbakveien mot Rådhusplassen, og en forretning har eget varemottak og avfallsrom fra Raveien. I denne forbindelse er det avsatt plass til 2 lasteramper.

Inn- og utkjøring til utendørs parkeringsplass for kunder og ansatte er i sydvest rett etter innkjøringen fra Drøbakveien. Atkomst for orienterings- og bevegelsehemmede er ivarettatt, ved at hele forretningsarealet er direkte tilgjengelig fra gateplan og kan nås fra utendørs parkeringsplass ved Drøbakveien via ramper.

Endringer i prosjektet

Som en følge av naboprotestene ved tidligere innsendt rammesøknad, omfatter dette prosjektet en reduksjon på 73 stk. leiligheter i forhold til tidligere prosjekt, slik at høydene for boligbebyggelsen i gjeldende reguleringsplan overholdes. Arkitekten hevder at antall omsøkte leiligheter er tilpasset dagens markedssituasjon og antas å kunne omsettes relativt enkelt. Hvordan markedet vil utvikle seg videre er foreløpig uklart. Oppstart av neste byggetrinn er avhengig av flere faktorer, hvorav behovet for å revidere reguleringsplanen må vurderes.

Tidligere blokk A og B, med leiligheter og parkeringsgarasje mot Drøbakveien i nord, er nå tatt ut av prosjektet. I stedet for dette etableres det en åpen parkeringsplass på bakkeplan på baksiden av kjøpesenteret. Avkjøringspunktet er i hht. reguleringsplanen.

Blokk C langs Raveien er redusert med 2 etasjer, slik at det gjenstår 2 etasjer med leiligheter over kjøpesenterets tak.

Boligbebyggelsen

Det oppføres ny boligbebyggelse med et totalt bruksareal på 2655 m². Dette består av en blokk C mot øst/mot Raveien med leiligheter i de 2 øverste etasjene. Det oppføres også en ny blokk D mot syd/mot Rådhusplassen, mellom de eksisterende forretningsgårdene Åstorget og Aamodtgården. Bygningen har forretning i 1. etasje med 3 boligetasjer over, og er uforandret i

forhold til tidligere innsendelse. Eksisterende forretningsgård ”Åsgården” (blokk E) mot Raveien påbygges en ny etasje med leiligheter som er tilbaketrukket i forhold til eksisterende gesims.

De reviderte planene viser at den nye bebyggelsen samlet sett består av 29 leiligheter, en reduksjon fra 102 leiligheter i det forrige prosjektet. Leilighetene vil fordele seg med henholdsvis 10 leiligheter i 2 etasjer i blokk C, 5 leiligheter i påbygget på ”Åsgården”, mens blokk D vil ha 14 leiligheter i 3 etasjer.

I hovedsak er det prosjektert 3 leilighetskategorier, som varierer med bruksareal fra 39,1 m² BRA og opp til 128,3 m² BRA. 2 fireroms leiligheter (128,3 m² BRA) utgjør 6,9 % (kategori 1), 19 treroms leiligheter (56,5 – 83,1 m² BRA) utgjør 65,51 % (kategori 2), 8 toroms leiligheter (39,1 – 59,9 m²) utgjør 27,59 % (kategori 3).

Alle leilighetene har atkomst fra fortauplanet via heis dimensjonert for rullestol. Det vil bli dører med tilstrekkelig bredde og lave terskler. De fleste leilighetene har direkte atkomst fra garasjeanlegg via heis. For de fleste leilighetene er det lagt til rette for rullestolbrukere mht. dører, manøvreringsplass ved siden av dører og for romstørrelser.

Innenfor eksisterende bebyggelse i kvartal A er det i dag 13 leiligheter og 2 bokollektiv i Aamodtgården.

Atkomst

Inngangene til boligene i blokk D er fra Rådhusplassen, mens boligene i blokk C og takeilighetene på Åstorget har adkomst fra Raveien. Det etableres en forbindelse over takhagen mellom blokk C og D, med inngang nummer to til studenthyblene i bakre del av Aamodtgården. Landingspunktet for gang- og sykkelbroen ligger ca 3,0 m over plan 1 ved hjørnet Åstorget / Rådhusplassen, og innkjøring til boligparkeringen på plan 2 fra Raveien.

Det planlegges en desentralisert varelevering fra Raveien for matvaresenteret og sammen med sentral varelevering i forretningscenterets vestre hjørne utgjør disse forsyningsveiene til butikkene.

Dispensasjon fra regulert maksimal byggehøyde for taket av kjøpesenteret

Reguleringsbestemmelsenes § 3 fastsetter at den maksimale høyden for både garasjeanleggene og sammenhengende forretningsgate i ”bakgårdene” skal være C +99”. Det er søkt om dispensasjon for regulert gesimshøyde for taket på kjøpesenteret for en overskridelse på inntil 1,3 m. Dette er en følge av at 3 forskjellige eksisterende bygninger med forskjellige gulvnivåer skal forbindes til et forretningscenter på ett plan. Det er oppgitt at det ikke er mulig å innrede og ventilere kjøpesenteret med en etasjehøyde som er mindre enn 4,0 m over større deler av arealet. De nye forretningslokalene vil kreve større etasjehøyder enn de eksisterende

Taket av kjøpesenteret er prosjektert med to nivåer for å komme nærmere den regulerte kotehøyden på C + 99,0 og isoleres og tekkes med membran, mens det ved boligene etableres takhage og uteareal for boligene, som omkranser dette utearealet. Prosjekteringsprosessen har vist at den naturlige terrengkoten på parkeringsarealet mot Drøbakveien og boligparkeringen i 1. etasje under blokk C mot nordøst er C + 95,0. Inn- og utkjøring til kundeparkeringen er da tilpasset gatenivået ved regulert inn- og utkjøring og bidrar derfor til en segregert trafikkavvikling i området.

Tre forskjellige gulvnivåer i eksisterende butikker og innganger fra gateplan til kjøpesenteret fra Rådhusplassen og Raveien bestemmer kotehøydene på forretningsarealene. Selv ved etablering av kundeparkeringen på C + 95,0 blir det en rampe med høydeforskjell 73 cm opp til forretningsarealene og hovedinngangen til kjøpesenteret mot Rådhusplassen på C + 95,73. Med utgangspunkt i C + 95,0 og de nødvendige høyder for etablering av brukbare forretningslokaler med takkonstruksjon, vil kotehøyde for tak over forretningene ikke kunne bli mindre enn C + 100, 30. Det vil si 1,3 meter høyere enn reguleringsbestemmelsene tilsier. Takhøyden er redusert med 47 cm fra forrige prosjekt. Innenfor hovedinngangen mot Rådhusplassen, mellom E. Johansen – og Aamodt-gården, er taket senket ytterligere 1,0 meter over et område, men også der ligger isolert tak 30 cm over regulert høyde.

Arkitekten har vurdert at det ikke er mulig å tilfredsstillere regulerings høydekrav til forretningsarealet, og samtidig få til et kjøpesenter med tilstrekkelig romhøyde. Det påpekes at fremtidig boligbebyggelse i byggetrinn 2, vil skjule det meste av taket over forretningene, og vil da bli beplantet og opparbeidet som uteareal for leilighetene.

Dispensasjon fra regulerte byggegrenser

Reguleringsplanen fastsetter at bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Som en følge av et skisseprosjekt er gjeldende regulering utformet med en uheldig, komplisert detaljeringsgrad når det gjelder både byggegrenser, gesimshøyder og volumfordeling.

Det går fram av søknaden at prosjekteringen har vist at det er nødvendig å justere byggegrensene noe ved hjørnet av blokk C mot nordøst. Det er derfor søkt om dispensasjon for å overskride reguleringslinjene mot Raveien med ca. 36 m².

Som særlige grunner for dispensasjon oppgir arkitekten at det har vært viktig å få til attraktive og brukbare leiligheter, og samtidig legge til rette for effektiv og økonomisk bygging. Lengden og vinklene på de regulerte byggelinjene er så bestemmende for bæresystem og leilighetsutforming, at de ikke kan forsvare den fasetterte, umotiverte vinkling av fasaden som det er lagt opp til. Det vanskeliggjorde utnyttelsen av kjellerarealene til parkering, og leiligheter fikk vinklede og uhensiktsmessige rom.

Dispensasjon for å omdisponere deler av et regulert grøntareal/friområde

Det er søkt om dispensasjon for å omdisponere deler av et regulert grøntareal lengst vest i feltet til atkomstvei. Det er regulert inn- og utkjøring fra Rådhusplassen direkte til parkeringsanlegg og kjeller i tilknytning til forretningscenteret. I det reviderte prosjektet er selve inn- og utkjøringspunktet beholdt, men det er ført en vei som krysser regulert grøntareal mot vest for å komme inn til parkeringsplassen på baksiden av forretningene.

Som kompensasjon for dette er det foreslått å etablere en ny beplantet voll mellom parkeringsplassen og Drøbakveien. Dette grønne beltet vil være på ca. 1160 m², og er større enn det tapte grøntarealet på ca. 375 m² ved regulert område mot vest. Det er oppgitt at gjenstående grønne områder gis en parkmessig utforming. Det er tidligere opplyst at eksisterende trær i prosjektets yttergrenser vil bli beskyttet og beholdt så langt det er teknisk mulig. Det er planlagt å supplere med ny vegetasjon tilpasset de stedlige forhold for å forsterke det grønne inntrykket av Ås sentrum.

Estetisk redegjørelse for boligvolumene

1. etasje rommer forretningsarealer med en sammenhengende mur i lys tegl mot parkeringsplassen og Drøbakveien på baksiden. I utforming og materialbruk er det lagt vekt på

at disse volumene brytes opp med inngang til kjøpesenteret og vinduer der dette er forenelig med innredningen. Denne veggen ligger flere meter lenger fra Drøbakveien enn regulert byggegrense.

Boligvolumene er redusert betraktelig i forhold til tidligere rammesøknad, og gjenstår med gesimshøyder som er under det maksimalt tillatte. Høydevirkningen av volumene er dempet ved at de øverste boligetasjene for blokk D og påbygget på Åsgården er trukket ca. 2,5 meter tilbake, og samtidig er fasadematerialet endret fra tegl til lysere beiset trepanel. Dette vil bidra til å artikulere bygningskroppen og til å bryte ned anleggets størrelse.

Mot Raveien videreføres boligetasjene mot en ny boligetasje lagt på toppen av den eksisterende forretningsgården. Mot den østre delen av Rådhusplassen er fasaderekken sammenbygget med boliger i 2., 3. og 4. etasje. I 1. etasje er fasadene mot Raveien og Rådhusplassen sammenhengende med en blanding av ombygde og nye forretninger og innganger til det nye senterets innvendige handlegate.

Fasader/materialbruk

Hovedfasadematerialet er tegl med trepanel og naturbetong som tilleggsmaterialer. Teglen er tenkt i en forholdsvis lys farge i brun- eller gråsjatteringer. Trepanelet er tenkt beiset lysere grått. Kontrastfarger på vinduskarmer og ståldetaljer vil differensiere uten å rote til helheten i prosjektet. Naturbetongen er et fasadeuttrykk som er hentet fra eksisterende bebyggelse på tomten. Det er vist til hjørnegården mot Raveien som et fint eksempel på bruken av betong med frilagt tilslagssten. Mot Rådhusplassen vil det også bli brukt tegl og beiset trepanel på tilbaketrukne partier, som fasademateriale på den nye bebyggelsen. Aamodtgården får ny fasade med beiset trepanel. Fasadene til Erik Johansen-bygget og det eksisterende Åstorget beholdes, men vaskes, renses og fornyes på den måten. På gateplan får bebyggelsen store utstillingsvinduer og direkte innganger til forretningene som ligger mot fortauet. Dette for å gi et tilskudd til gatemiljøet og for å aktivisere gatebildet.

Inn mot takhagen får de nye boligvolumene trepanel som fasademateriale. Dette er for å lysne og "lette" fasadeinntrykket. Ved en materialbruk som beskrevet her tilsikter man å bryte ned det forholdsvis store bygningskomplekset, samtidig som byggene skal ha slektskap med hverandre og sammen fungere som en arkitektonisk helhet. Tiltakshaver oppgir at endelig beslutning av tegltype, glasstyper, glassinnramming og beslag vil skje etter befarung av oppsatte prøvefelt, der representanter fra kommunen vil inviteres til å delta.

Parkeringsløsning/-dekning

Gjeldende regulering tillater et garasjeanlegg på 8100 m² BRA. Omsøkte planløsning viser til sammen 1060 m² BRA garasjeareal for boliger over bakken på plan 1 og 2 i blokk C lengst nord i feltet. Reguleringsbestemmelsene definerer maksimalt antall parkeringsplasser. Bygningsmyndighetene har likevel forutsatt at intensjonene med bestemmelsen må være å stille krav til et minimumstall.

I henhold til parkeringskravet er det utregnet at det skal avsettes minimum 234 plasser for hele felt A. Planløsningen viser at det totalt er avsatt 196 plasser, dvs. et underskudd på 38 plasser i forhold til kravet. Parkering vil hovedsakelig skje på parkeringsplass på terreng nord for bebyggelsen mot Drøbakveien, der det er avsatt 116 parkeringsplasser. Totalt er det i dag 78 eksisterende parkeringsplasser på Rådhusplassen. 50% av disse er medregnet i den samlede parkeringsdekningen for det omsøkte prosjekt – dvs. 39 parkeringsplasser.

Det er oppgitt at parkeringsdekningen kan økes i forbindelse med prosjekteringen av resterende boligdel i neste byggetrinn. Parkeringsbehovet på 35 plasser for de planlagte boligene vil dekkes i garasjeplaner i kjellerplan 1 og 2 under blokk C. Plan 1 har avkjøring via parkeringsplassen, mens plan 2 har avkjøring til toppen av Raveien. Tiltakshaver disponerer parkeringsplasser ved bensinstasjonen på den andre siden av Drøbakveien, som midlertidig vil kunne avhjelpe et eventuelt behov for flere parkeringsplasser.

For bevegelseshemmede er det avsatt 3 plasser i garasjeanlegget, 6 plasser på ny utendørs parkeringsplass samt 3 plasser på eksisterende parkeringsplass på Rådusplassen.

Veitrafikkstøy

Brekke og Strand akustikk AS har i forbindelse med det forrige prosjektet gjort en foreløpig vurdering av behovet for støyreducerende tiltak mot trafikkstøy fra riksvei 152. Det ble da oppgitt at det ville bli tatt hensyn til kravene i NS 8175 og T-8/79 i den videre prosjektering av fasadeutforming og materialvalg. Eksisterende støyskjerm mot Rv 152 er tenkt revet da den ikke har noen funksjon for det nye prosjektet.

Uteoppholdsareal

Det anlegges felles uteoppholdsareal på 1225 m² for boligbebyggelsen på taket over forretningsetasjen. Hver av de 39 leilighetene, både eksisterende og nye, vil ha 32 m² av dette felles utearealet.

Boligene som ligger på forretningssenterets takhageplan i 3. etasje, har forhager på ca. 24 m² ut til en gangvei. Leilighetene i toppetasjene har takterrasser på fra 10 m² til 55 m². Alle andre leiligheter har balkonger på ca. 9 m².

Det private utearealet ligger i en mellomsonne mellom bolig og felles uteareal. Utearealet er for det meste skjermet mot trafikkstøy. Dette er et halvprivat område som er for leilighetene, og utbygger har ikke ansett det som naturlig å lede allmenn gangtrafikk over taket på forretningssenteret. Utearealene har forskjellige nivåer og beplantninger, dels i i plantekasser, dels som plenareal med mindre trær. Det skal være opparbeidete lekeplasser fordelt på arealet. Det er laget uterom med forskjellig utforming og med forskjellig størrelse som refererer seg til de omkransende boligblokkene. I de store uterommene lages det mindre skjermede "lommer" med sittegrupper. Resterende takflate vil bli opparbeidet til takhage ved økning av leilighetsantallet i neste byggetrinn.

Nabovarsling/merknader

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet en fellesmerknad fra 3 naboeiendommer i nord (1. Ingeborg Woll og Tor Lunder, Kajaveien 39, 2. Solveig Sveinsson, Kajaveien 37 og 3. May Britt og Arild Johannessen, Kajaveien 35).

Byggehøyde: De vil generelt ikke at høydene fra reguleringsplanen skal overskrides. De mener at det er mulig å senke gulvet ved å grave ut tomten for å oppnå påkrevet romhøyde i forretningssenteret, og viser til at det er kjeller Erik Johansen-bygget.

Fasade mot nord: De mener at fasaden mot nord har en svært uheldig og fantasiløs utforming. Anslagsvis 6 m høyde i ca. 170m lengde i en ukjent betongutforming, hører ikke hjemme i "Grønne Ås". De er klar over at denne fasaden er midlertidig, men er bekymret over tidsperspektivet, og at etterfølgende fasade blir tilsvarende bare høyere. De viser til

Gudmundsens brev til Fylkesmannen, og mener dette er førende for utformingen senere. De foreslår at veggen brytes opp i vinkler, samt at den åpnes med en trapp til takterrassen. De mener at dette vil myke opp, og bedre oppvekstmiljøet for barn.

Trafikkforhold: De er bekymret for gående og syklende fra gangbroen som møter trafikken til blokk C, samt av- /pålasting midt på blokk C. Allerede i dag er det trafikkfarlig at gangveien "forsvinner" rett ut i gata. De mener at dette forverres ved at utbygger ønsker å gå ut over byggegrensene akkurat her, samtidig som trafikken vil øke betraktelig etter utbyggingen. De lurer på om det foreligger en plan for dette.

Kommentarer fra Arkitektene Astrup og Hellern AS til merknadene fra naboer

Bygge høyde: Det vises til at forretningscenteret er en vesentlig faktor for økonomien i prosjektet, og er blitt utviklet i nært samarbeid med spesialister på denne type virksomhet. Det har vært en utfordring å finne en gulvkote som kan fungere for så vel eksisterende som nye forretninger. De har fått aksept for nivåforskjellene på 73 cm, som ligger inne i prosjektet nå, men hvis de må øke nivåforskjellene ytterligere ved å grave ut, blir det umulig å finne leietagere og noen til å drifte senteret. Et forretningscenter i kjelleretasje gir dårlig tilgjengelighet og atkomstforhold. Det er sterkt varierende grunnforhold innenfor felt A, og utbygger er klar over at det er mulig å bygge kjellere, selv i kvikkleire, men de kan ikke forsvare en større kjellerutbygging enn planlagt.

Fasade mot nord: Det vises til at det er en mindre og to større knekk i nordfasaden. Omtrent midt på denne fasaden er det planlagt inngang til forretningscenteret fra parkeringsplassen. Fasadetegningen er sammenhengende og tegnet projisert på bildeplanet, hvilket muligens forsterker lengdevirkningen.

Det påpekes at reguleringsplanen åpner for en over 100 m lang fasade, med opp til tre garasjeplan begrenset av kote +99,00, før byggegrensen avtrappes og vinkles i sprang ved det nordre hjørnet. Dertil ligger regulert byggegrense ca. 21 m nærmere Drøbakveien enn i omsøkt prosjekt.

Det er lagt inn flere vinduer i fasaden for å etterkomme ønske fra kommunen og gjenboere. Det er riktig at denne fasaden er midlertidig, og de kan heller ikke uttale seg om når neste byggetrinn kan settes i gang. Likevel er utbygger interessert i at uttrykket ikke skal virke billig, og investerer derfor i teglfasade og to meters grønn stripe for beplantning med busker og klatreplanter langs denne fasaden. Samtidig anlegges det en grønn voll med en bredde på 6 m mellom Drøbakveien og parkeringsplassen, der det plantes trær og busker.

Trafikkforhold: Vedrørende betenkningen med trafikkforholdene i Raveien, vises det til at denne er regulert til kjørevei / parkering, og skal være felles for felt A og B. Fortau og gang- og sykkelvei er regulert på begge sider, og de mener at det ville være like naturlig at gang- og sykkelveien ledes mot felt B's side ved utgangen av gangbroen. På den måten mener de at eventuelle konflikter med vareleveringen og de 10 bilene fra parkeringsgarasjen på plan 2 under boligblokk C kan minimeres. De mener at det vanskelig kan sies at det forverrer situasjonen ved enden av Raveien, at de søker om dispensasjon for å gå ca. 36 m² over byggegrensene i denne spesielle reguleringsplanen.

Brannteknikk

Det ble utarbeidet en foreløpig brannrapport av Egil Berge AS for det forrige byggeprosjektet.

Det gikk fram at prosjektet baseres på preaksepterte løsninger, men at det vil være behov for enkelte løsninger ut over det som er preakseptert. Det er planlagt fullsprinkling av hele plan 1 med forretninger. Øvrige etasjer som ikke sprinkles seksjoneres slik at de ikke overstiger 1200 m².

Branntegninger av det reviderte prosjektet vil bli innsendt etter et planlagt møte med brannvesenet.

Uttalelse fra andre myndigheter

Statens vegvesen

Prosjektet grenser mot Rv 152/Drøbakveien som Statens vegvesen har ansvaret for. Det har ikke vært innhentet uttalelse hos Statens Vegvesen for det reviderte prosjektet, ettersom de i forbindelse med det tidligere prosjektet uttalte at de ikke fant noen grunn til å motsette seg dispensasjon fra reguleringsplanen. Av uttalelsen gikk det fram at dette gjaldt maksimale gesimshøyder, da søknaden var begrunnet med at en justering av høydene ville lette atkomst til kundeparkering, og dermed bidra til en bedre trafikkavvikling av trafikksituasjonen i området.

Sivilforsvaret

Det skal ikke etableres tilfluktsrom. Oslo og Akershus sivilforsvarsdistrikt har i brev datert 22.08.05 tidligere gitt dispensasjon fra plikten om å bygge nytt tilfluktsrom. Sivilforsvaret har bekreftet at dette også gjelder for det reviderte prosjektet. Status på eksisterende tilfluktsrom på ca. 116 m² i kjelleren hos Aas Elektriske endres ikke.

Teknisk sjefs vurdering med begrunnelse og konklusjon

Det faste utvalg for plansaker har allerede gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse for deler av utbyggingen av felt D øst i Ås sentrum. Den foreslåtte utbygging av felt A nord i Ås sentrum er en videre oppfølging av den vedtatte reguleringsplanen for Ås sentrum. Utgangspunktet for tiltaket er at Ås sentrum trenger fornyelse, og må styrkes. Det er et stort behov for nye leiligheter sentralt beliggende nær offentlige kommunikasjoner og servicetilbud. Situasjonen i Ås sentrum er heller ikke tilfredsstillende hva næringslivet angår.

Reguleringsplanen har sin bakgrunn i et forslag og skisseprosjekt fra Nils Torp AS arkitekter. Blant annet er byggehøyder og byggegrensar lagt opp strengt etter skisseprosjektet. Skulle man overholde reguleringsbestemmelsene fullt ut, ville dette innebære at den konkrete utbyggingen fulgte skisseprosjektet. Ås kommune har i tidligere saksbehandling ment at avvik fra byggehøyder og byggegrensar kan aksepteres dersom tiltaket ivaretar overordnede rammebetingelser og reguleringsplanens intensjoner. Plan- og bygningslovens §7 gir adgang til å gi dispensasjon dersom det foreligger "særlige grunner".

Fylkesmannen mente at tidligere avvik fra reguleringsplanen var for store til at det kunne gis dispensasjon. Fylkesmannen opphevet derfor kommunens tidligere vedtak på grunnlag av at det ikke var krevet bebyggelsesplan etter reguleringsbestemmelsenes § 8 for overskridelse av regulerte byggehøyder og byggegrensar. I den forbindelse er det bemerket at kommunen i denne saken kan ha adgang til å fravike de regulerte byggehøyder og byggegrensar med grunnlag i en bebyggelsesplan.

Behandlingsform

Utbygger har på grunnlag av tidligere klager fra naboer valgt å redusere prosjektet. Denne gangen har de valgt en behandlingsform som går på å søke om dispensasjon for små avvik av takhøyden på forretningssenteret og en liten del av byggegrensar, og senere eventuelt foreta

en reguleringsmessig behandling av hele feltet, dersom dette skulle være nødvendig. Spørsmålet blir derfor om det er adgang til å gi dispensasjon for disse avvikene. Fylkesmannen bemerker at man i vurderingen av om dispensasjon skal gis bl.a. må se på styrken i de hensyn som skal ivaretas i den enkelte bestemmelse. Selv om man i dispensasjonsvurderingen også må se hen til hvilke ulemper tiltaket får for omkringliggende bebyggelse, er det ikke tilstrekkelig å foreta kun en ren interesseavveining mellom søkers interesser og naboenes ulemper. Naboene har krav på å kunne forholde seg til den regulerte byggehøyde, og manglende ulemper kan derfor ikke i seg selv være avgjørende for å dispensere.

Selv om det vanligvis ligger nøye vurderinger til grunn for en reguleringsplan, har detaljprosjekteringen av forretningssenteret vist at det tidligere skisseprosjektet ikke var nøyaktig nok med hensyn til takhøyden. Skisseprosjektet var ikke detaljprosjektet. Sentralt i kommunens vurdering av forretningssenteret vil blant annet være tilgjengelighet og atkomstforhold. 3 forskjellige eksisterende bygninger med forskjellige terrengkoter skal forbindes til et forretningssenter på ett plan. Den prosjekterte nivåforskjellen mellom de ulike gulv er vurdert av utbygger å være maksimal for at forholdet mellom ny og gammel bebyggelse skal kunne fungere. Det er oppgitt at det ikke er mulig å tilfredsstillende regulerings høydekrav til forretningsarealet og samtidig få til et tidsriktig kjøpesenter med tilstrekkelig romhøyde.

I forhold til det tidligere byggeprosjektet har utbygger redusert takhøyden med 47 cm. Dersom man ser forretningssenterets høyde mot Drøbakveien, vil denne være 7-10 m lavere enn hva som reguleringsplanen tillater for høyde på ny boligbebyggelse. Boligbebyggelsen vil i tillegg ligge nærmere Drøbakveien. Høyden på forretningssenteret vil altså ikke være til urimelig ulempe for nabobebyggelsen i nord i forhold til hva som forutsettes av bebyggelse i reguleringsplanen. Forretningssenteret vil senere også være skjult i forhold til bebyggelsen i nord. Men dette i seg selv vil ikke være avgjørende for at kommunen har rett til å gi dispensasjon.

I nabomerknadene går det fram at de ønsker at takflaten på forretningssenteret skal overholde reguleringsbestemmelsene. De foreslår å senke gulvnivået ved å grave dypere. Dette vil medføre store nivåforskjeller mellom gulvet i ny og eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil da ligge i en underetasje. Kommunen mener at dette ikke vil være forenlig med god universell utforming, eller kravet til brukbarhet.

Kommunen vurderer at intensjonene med reguleringsplanen er overholdt ved at man får et foretningssenter på ett plan. Det at man får et avvik i høyden på takflaten, anses å være en mindre vesentlig endring for at senteret som helhet skal kunne fungere tilfredsstillende. Det viktigste hensynet som skal ivaretas med høydebestemmelsene i reguleringsplanen, er at den maksimale gesimshøyden for den øvrige bebyggelsen overholdes. Kommunen vil sette som vilkår at eventuelle avvik for en senere boligbebyggelse skal ha en reguleringsmessig behandling. På denne måten vil de ytre rammene for utbyggingen bli ivaretatt, og man får en nøye vurdering av de nabomessige hensyn. Hadde det i denne omgang vært foreslått en full utbygging av feltet med avvik fra bestemmelsene, hadde kommunen måtte forlange en bebyggelsesplan for dette. Ettersom prosjektet bare er en delvis utbygging av feltet, mener kommunen at kravet likevel blir ivaretatt ved den foreslåtte behandlingsformen.

Fylkesmannen har bemerket at kommunen i vurderingen av om dispensasjon skal gis bl.a. må se på styrken i de hensyn som skal ivaretas i den enkelte bestemmelse. Kommunen mener at

man har rettslig grunnlag for å gi dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan for å avvike høyden på kjøpesenterets takflate og regulert byggegrense.

Ikke behov for dispensasjon

Utearealet for leilighetene i blokk C er lik taket på garasjeplan 2. Garasjeanleggenes maksimale høyde skal i følge reguleringsbestemmelsene ligge på C+99,0. På grunn av beplantning ligger takflaten på C+101,1, mens brystningen på gelenderet ligger på C+102,0. Etersom dette ligger innenfor et område som i gjeldende plan er regulert til C+110,5, vil det ikke være nødvendig med dispensasjon.

Fasade mot Drøbakveien

Naboene mener at fasaden mot nord har en svært uheldig og fantasiløs utforming. Sett i forhold til gjeldende lovhjemmel, vil ikke Bygningmyndighetene motsette seg utformingen i forhold til omgivelsene og den funksjon som bygningen skal ha. Til naboenes merknad til det tidligere prosjektet har Fylkesmannen vist til at skissen som lå til grunn for reguleringsplanen ikke gir noen bindinger for den rene estetiske utforming, og at utformingen av fasaden derfor ikke kan sies å være i strid med planen. Fasaden har fått flere vinduer og innganger, enn hva som preget tidligere forslag til fasade av 1. etasje mot Drøbakveien. Området vil ellers bli ”myket opp” med beplantning langs denne fasaden og vollen mot Drøbakveien.

Parkeringsanlegg/parkeringsdekning

Kravet til parkeringsdekning i reguleringsbestemmelsene er formulert med maksimalt antall parkeringsplasser. Imidlertid er ikke intensjonen med denne parkeringsnormen annerledes enn hva man har anvendt ved annen utbygging i Ås kommune, bl.a. gjennom vedtekter til plan- og bygningsloven. Riktig forståelse av reguleringsbestemmelsene bør være at normen gjenspeiler et minimum av antall parkeringsplasser.

Ut i fra dette har forslagsstiller beregnet at den foreslåtte utbyggingen har et underskudd på 38 plasser i forhold til normen. Det er oppgitt at parkeringsbehovet for de nye leilighetene er dekket gjennom oppføring av nytt parkeringsanlegg, og det er også avsatt et tilfredsstillende antall parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Imidlertid kommer det ikke fram hvordan fordelingen av parkeringsplassene skal være mellom kundeparkering/ansatte, forretnings-/kontordelen og eksisterende boliger/leiligheter, og hvem som får det største underskuddet av plasser. I denne forbindelse må det redegjøres nærmere for hvordan eventuelt flere parkeringsplasser kan opparbeides på det arealet som tiltakshaver disponerer ved bensinstasjonen på andre siden av Drøbakveien.

Trafikkforhold

I tidligere byggeprosjekt var det vist gjennomkjøring i et parkeringsanlegg bak forretningssenteret, slik at utkjøring skulle skje mot Raveien. Bygningmyndighetene mente at det var uheldig å føre mer trafikk inn i sentrum enn hva som var forutsatt i reguleringsplanen. Det ble derfor stilt krav om at det skulle innsendes en redegjørelse for hvorfor reguleringsplanens prinsipper for avkjørsel til bebyggelsen ikke var overholdt. Bygningmyndighetene ser derfor positivt på at inn- og utkjøring til området nå er lagt på samme sted mot Rådhusplassen, i samsvar med reguleringen. En endring av dette i tilknytning til senere utbygging, vil kreve en reguleringsmessig behandling.

Rundkjøring

Det går fram av reguleringsbestemmelsene at det skal opparbeides ny rundkjøring ved hovedatkomst i vest før det gis brukstillatelse for flere enn 120 boliger og mer enn 15000 m² næringsareal i Ås sentrum. Isolert sett utløser ikke utbyggingen av felt A opparbeidelse av rundkjøring, men sammenholdt med utbyggingen av felt D øst i Ås sentrum, er man nær opp til størrelsen på næringsarealet. Sett i sammenheng med eksisterende næringsvirksomhet vil man etter utbyggingen av begge felt ha et næringsareal som er langt over minimumsarealet. Antall nye boliger i felt A og D vil etter foreslått utbygging til sammen være færre enn 120, men full utbygging av felt A vil senere gjøre at man overstiger dette antallet. Sett med bakgrunn i størrelsen på næringsarealet, skal behovet for rundkjøring og en kostnadsfordeling med hensyn til opparbeidelse være avklart med Ås kommune og Statens vegvesen, før det gis igangsettingstillatelse. Tiltakshaver har sagt seg villig til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

Regulert friområde i felt A

Lengst vest i feltet, ved innkjøringen fra Drøbakveien, er det regulert et friområde (ca 1200 m²). I følge reguleringsbestemmelsene skal friområdet ha en parkmessig utforming, og det kan kreves utarbeidet en egen landskapsplan for dette. Utbyggingsforslaget viser at det er ført en vei som krysser dette grøntarealet mot vest for å komme inn til parkeringsplassen på baksiden av forretningene. Dette er det eneste området i reguleringsplanen som er avsatt til parkområde i tillegg til eksisterende "Åsparken" mellom Rådhuskvartalet og Åsgård. Nå er ikke dette området det som er best egnet som oppholdssted i det "grønne". Det ligger for nær trafikken på Drøbakveien og innkjøringen til Ås sentrum. Bygningsmyndighetene vurderer at den viktigste hensikten med dette området må være at man bevarer et grønt preg på begge sider av atkomstveien inn til Ås sentrum. Utomhusplanen viser at inngrepet ikke er større enn at man fortsatt oppnår denne effekten. Det er også positivt at man som kompensasjon for inngrepet har foreslått å etablere en ny beplantet voll mellom parkeringsplassen og Drøbakveien. Bygningsmyndighetene vil derfor ikke motsette seg inngrepet i grøntarealet. Når taket over kjøpesenteret senere eventuelt skal opparbeides som takhage, ser bygningsmyndighetene det også som en fordel at det etableres en atkomst fra gateplanet.

Uteoppholdsareal

Størrelsen på uteoppholdsarealet pr. boenhet er mindre enn i mer perifere områder. Men i et slikt sentralt miljø vil ikke de samme kriteriene legges til grunn i en vurdering av utearealene sammenliknet med mer villamessig bebyggelse.

Riving av eksisterende villabebyggelse

Eksisterende villabebyggelse innenfor feltet skal rives, og det skal sendes inn separate søknader for dette. Teknisk sjef ber det faste utvalg for plansaker om at rivesøknadene kan behandles delegert.

Takoppbygg

Reguleringsbestemmelsene åpner for at nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan godkjennes i tillegg til de viste maksimale høyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering. På grunn av dårlig erfaring med utførelsen av enkelte ventilasjonsanlegg i Ås kommune, krever bygningsmyndighetene at dette særskilt dokumenteres med målsatte tegninger, dokumentasjon av synbarhet fra omkringliggende områder, materialvalg/farger på eventuell innkledning av rør og en estetisk/arkitektonisk vurdering.

Eiendomsbetegnelser

I søknaden har forslagsstiller brukt de tidligere festenumrene på eiendommene. Festenumrene ble i oktober 2004 omgjort til gårdsnummer, bl.a. med tanke på salg av eiendommene. Hjemmelsforholdene er imidlertid fortsatt ikke ordnet i forbindelse med en eventuell sammenføring av eiendommene, men det er opplyst at prosessen er påbegynt.

Konklusjon

En av de sentrale strategiene for fremtidig utbygging er å styrke Ås sentrum som bolig-, handels- og kultursenter. Tiltaket ivaretar overordnede rammebetingelser og reguleringsplanens intensjoner ved at det tilrettelegges for bygging av flere sentralt lokaliserte leiligheter, og leilighetstypene har stor grad av variasjon. Dette vil generere aktiviteter i sentrum og virke som drivkraft i forhold til utvikling av et bredere kultur-, forretnings- og servicetilbud. Den nye forretningsbebyggelsen vil ligge på gateplan og knytte eksisterende bebyggelse mot Rådhusplassen og Raveien sammen med ny boligbebyggelse.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å innvilge dispensasjon for regulert maksimal gesimshøyde for taket på kjøpesenteret, byggegrense ved hjørnet av blokk C mot nordøst og omdisponering av deler av regulert grøntareal/friområde mot vest, slik at utbyggingen av felt A i Ås sentrum nord kan godkjennes. Da utbyggingen er mindre enn de rammene som det er lagt opp til i reguleringsplanen, vurderes utbyggingen å medføre mindre ulemper for omgivelsene enn det som må kunne forventes av en utbygging i henhold til reguleringsplanen.

- *Følgende gjelder dersom det faste utvalg forplansaker godkjenner tiltaket:*

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil det faste utvalg for plansaker gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Arkitektene Astrup og Hellern As	TKL 3	Søkerfunksjon
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Arkitektene Astrup og Hellern As	TKL 3	Arkitekturprosjektering
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Arkitektene Astrup og Hellern As	TKL 3	Arkitekturprosjektering

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Rivesøknad for eksisterende bygninger som skal rives på felt A skal være innsendt og godkjent.
2. Søknad om sammenføring/fradeling av eiendommer innenfor felt A skal være innsendt og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
3. Dokumentasjon på at oppvarmingen av bygningsmassen skal være basert på vannbåren varme, med mulighet for senere tilkobling til fjernvarme, skal være innsendt og godkjent.
4. Før det gis igangsettingstillatelse skal behovet for rundkjøring og en kostnadsfordeling med hensyn til opparbeidelse være avklart med Ås kommune og Statens vegvesen.

5. Dokumentasjon/redegjørelse for tekniske installasjoner over tak, herunder målsatte tegninger, synbarhet fra omkringliggende områder, materialvalg/farger på eventuell innkledning av rør og en estetisk/arkitektonisk vurdering, skal være innsendt og godkjent.
6. Endelig brannteknisk dokumentasjon med branntegninger av ferdig prosjektert bebyggelse skal være innsendt. Det skal foretas uavhengig kontroll av branntekniske løsninger som ikke er preaksepterte.
7. Da områdene ikke er ferdig prosjektert, skal en detaljert utomhusplan med evt. justeringer være innsendt og godkjent.
8. Ansvarlig utførelse for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
9. Søknad om ansvarsrett for prosjektering av alle fagområder skal være innsendt og godkjent, herunder kontroll av prosjektering.
10. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
11. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
12. Nødvendig redegjørelse/dokumentasjon for de enkelte fagområder, herunder bl.a. for heis og ventilasjonsanlegg, skal være innsendt.
13. Kontrollplan for viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
14. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling, herunder nødvendige avklaringer vedrørende tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett samt evt. omlegging av private stikkledninger.
15. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
16. Dokumentasjon må innsendes kommunen på at tiltak mot støyskjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller krav i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 13, herunder detaljerte støyberegninger samt plan over støyseskyttelsestiltak
17. Redegjørelse skal være innsendt for hvordan det skal foretas registreringer/dokumentasjon vedrørende risiko for skader på nærmeste bebyggelse i forbindelse med utbyggingsarbeidet.
18. Eventuell lysreklame i fasadene må anmeldes særskilt.
19. Søknad om anleggsrigg skal være innlevert og godkjent.
20. Angivelse av anleggsperiode og fremdrift skal være innsendt og godkjent.
21. En oversikt for hvordan søknad om igangsettingstillatelse skal deles opp i flere trinn skal være innsendt.
22. Redegjørelse for håndtering av husholdningsavfall skal være innsendt og godkjent, jfr. §§ 7 og 8 i kommunal renovasjonsforskrift
23. Utearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for leilighetene.
24. Eksisterende trær i byggeprosjektets yttergrenser skal beskyttes og beholdes så langt det er teknisk mulig.
25. Redegjørelse skal innsendes for hvordan flere parkeringsplasser kan opparbeides på det arealet som tiltakshaver disponerer ved bensinstasjonen på den andre siden av Drøbakveien.
26. Arbeidstilsynets samtykke i forbindelse med arbeidsplasser/forretninger skal foreligge før innredningen av de enkelte utleielokaler igangsettes.

Følgende skal etterkommes:

27. Bygningsgebyr skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

28. Det forutsettes at høyden på bebyggelsen ikke må økes ytterligere på grunn av beliggenheten av eksisterende hovedledninger for vann og avløp som skal tilknyttes.
29. Graving må ikke påbegynnes før ledningsetatene er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
30. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
31. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
32. 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.
33. Mattilsynets godkjenning skal foreligge for de virksomheter der dette er påkrevet før det gis brukstillatelse.
34. Ildsteder skal rapporteres til kommunen på Ås kommunes rapporteringsskjema.
35. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
36. Teknisk forskrifts § 10-34 vedrørende krav til bod må følges.
37. Tilliggende offentlig fortau, gangveier og parkeringsplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.
38. Det forutsettes dokumenterbare rutiner for sikring av universell utforming.
39. Alle bygninger og utearealer må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelsehemmede.
40. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer.
41. Tre- og buskbeplantninger skal utformes slik at de ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.
42. Avkjørsler må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
43. Før det gis brukstillatelse skal nødvendig støybeskyttelsestiltak være utført.
44. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
45. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
46. Varigheten av anleggsarbeidet pr. dag skal begrenses slik at det ikke er til sjenanse for omkringliggende virksomheter og boliger.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll.

Utv.sak nr 102/06

**GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - JORDSORTERINGSVIRKSOMHET
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 16/1

Saknr.: 06/915

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/06	27.04.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/06	01.06.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	102/06	16.11.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 16.11.06:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknaden om jordsorteringsvirksomhet i området mellom vanningsdammen og driftsbygningen på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre. Tiltaket er i strid med arealformålet i kommuneplanen, og samlet sett foreligger det ikke tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.
2. Det faste utvalg for plansaker stiller seg positiv til en alternativ plassering på Hogsmark, dersom nærmere utredninger og uttalelser skulle gi grunnlag for dette.

Ås, 06.11.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart i målestokk 1:5000.
2. Søknad/planbeskrivelse datert 20.03.06 fra Blå Landskapsarkitekter MNLA AS.
3. Landskapsplan.
4. Snittegning.
5. Flyfoto med avmerkede områder.
6. Brev fra Per-Ove Siggerud datert 20.09.05.
7. Brev fra Per-Ove Siggerud datert 16.11.05.
8. Uttalelse fra Landbrukskontoret i Follo datert 06.04.06.
9. Uttalelse fra Statens vegvesen, Region Øst, datert 19.04.06.
10. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 20.04.06.
11. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune datert 21.04.06.
12. Merknad datert 16.05.06 fra Bredo Holmsen, Nyveien 40

13. Fotostand for perspektiver
14. Perspektiv sett nordfra, standpunkt 1 – eksisterende situasjon
15. Perspektiv sett nordfra, standpunkt 1 – ny situasjon
16. Perspektiv sett østfra langs RV 152, standpunkt 2 – eksisterende situasjon
17. Perspektiv sett østfra langs RV 152, standpunkt 2 – ny situasjon
18. Perspektiv sett sørfra, standpunkt 3 – eksisterende situasjon
19. Perspektiv sett sørfra, standpunkt 3 – ny situasjon
20. Perspektiv sett vestfra langs RV 152, standpunkt 4 – eksisterende situasjon
21. Perspektiv sett vestfra langs RV 152, standpunkt 4 – ny situasjon
22. Brev fra Per-Ove Siggerud datert 29.09.06

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Per Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS
2. Akershus Fylkeskommune, Sentraladministrasjonen, Avdeling for regional utvikling, Schweigaardsgt. 4, 0185 OSLO
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

SAKSUTREDNING:

Tidligere politisk behandling av saken

En søknad om dispensasjon fra kommuneplanen om å drive jordsorteringsvirksomhet på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, ble lagt frem for behandling i møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 01.06.06, utv. sak nr. 43/06. Mot 2 stemmer ble det vedtatt å utsette saken for videre samarbeid mellom tiltakshaver og kommunen.

Eksisterende forhold og planstatus

Gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, ligger ca. 1 km vest for Korsegården ved RV 152, og utgjør totalt 142 daa hvorav 116 daa benyttes til kornproduksjon. Eiendommen eies av Per Ove Siggerud, og er bebygget med en bolig (våningshus) i en etasje samt loftsetasje, et lite verksted/garasjebygg og en driftsbygning. Eiendomstypen er landbruk. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås kommune 2002-2012, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde med verdifulle landskapskvaliteter.

Det faste utvalg for plansaker godkjente i 2001 midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på eiendommen - slik at virksomheten skulle være fullstendig avviklet innen utgangen av 2005. Videre har bygningsmyndighetene gitt midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for at 2/5 av driftsbygningen skal kunne disponeres av Ambulansetjenesten i Akershus, avd. Søndre Follo for sin virksomhet fram til 01.01.07. Uten at bygningsmyndighetene er kontaktet, er det senere etablert et lite hagesenter på eiendommen, samt salg av biler fra en del av driftsbygningen.

Tidligere behandling av saken om jordsortering

Etter å ha drevet i 7 sesonger med ulovlig virksomhet med jordsortering på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, vedtok det faste utvalg for plansaker i møte 14.05.98, sak nr 30/98, å gi Per Ove Siggerud dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å drive denne virksomheten.

Akershus fylkeskommune v/Fylkesrådmannen påklaget 16.06.1998 Ås kommunes vedtak til fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter Fylkesrådmannens vurdering var plasseringen av jordsorteringsanlegget i strid med regionale og nasjonale kulturmiljøverdier. Det ble påpekt at Haug Nordre ligger på en karakteristisk endemorene, i et åpent og vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Hele moreneryggen vest for Korsegården skal anses å være et sammenhengende fornminneområde. Gårdstunet på Haug Nordre ligger like inntil Rv 152, Drøbakveien, som følger et svært gammelt veifar over moreneryggen. Langs Drøbakveien finnes et særpreget kulturmiljø der eksisterende gårdsbebyggelse og landskapselementer langs veien, som gravhauger og trekker, har stor betydning. Kulturminnene og jordbrukslandskapet danner et samlet kulturmiljø av nasjonal verdi. Som del av dette miljøet har gårdsanlegget på Haug Nordre stor bevaringsverdi. Anlegget er godt synlig i landskapet også sett fra riksveien.

I brev datert 28.02.01 opplyste Fylkesrådmannen at han ville kunne trekke klagen dersom kommunen gikk inn for at jordsorteringsvirksomheten skulle være avviklet innen utgangen av år 2005. På denne bakgrunn vedtok Hovedutvalg for teknikk og miljø enstemmig i møte den 10.05.01, sak nr. 40/01, følgende:

”Det faste utvalg for plansaker viser til tidligere vedtak i sak 30/98 og Fylkesrådmannens klage av 16.06.98 på vedtaket samt saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på gnr 16 bnr 1 - Haug Nordre - slik at virksomheten er fullstendig avviklet på eiendommen innen utgangen av 2005. Virksomheten skal i denne perioden foregå innenfor de areal- og volumgrenser som er fastsatt i tidligere vedtak 30/98. Området nærmest Drøbakveien skal være avviklet som produksjonsområde/lagringsplass for jordmasser innen 01.09.2001.”

Tillatelse til videre midlertidig virksomhet med jordsortering

Vedtaket fra 2001 om avvikling av jordsorteringsvirksomheten innen utgangen av 2005, innebærer at all jordmasse i forbindelse med denne virksomheten fra dette tidspunkt skulle vært fjernet fra eiendommen. I stedet for å etterkomme vedtaket har Siggerud fått påfylt store mengder med ny jord på eiendommen. Siggerud opplyser at våren/forsommeren normalt er toppsesongen for jordsalget. Han oppgir at han derfor har måttet motta jordmasser på vinterstid, for å kunne etablere en kontinuerlig drift.

Hovedutvalget for teknikk og miljø vedtok i møte den 27.04.06, sak nr 34/06, at Siggerud skulle få drive midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på det samme produksjonsstedet som tidligere ut produksjonssesongen 2006. Forutsetningen er at anlegget skal være avviklet og ryddet innen 28.02.2007.

Søknad om å opprettholde virksomheten med jordsortering

Bygningsmyndighetene har den 22.03.06 mottatt en fullstendig søknad fra Per Ove Siggerud om å opprettholde virksomheten med jordsortering på Haug Nordre. Bygningsmyndighetene er tidligere gjennom brev datert 20.09.05 og 16.11.05 kjent med at Siggerud ønsker å opprettholde virksomheten, men har ikke kunnet behandle forholdet, da det bl.a. ikke har blitt utarbeidet en utomhusplan for det aktuelle området. Siggerud viser til at jordproduksjon utgjør

en vesentlig del av den totale driften av de to eiendommene som han har. I denne forbindelse foreslår han å flytte anlegget til området mellom vanningsdammen og driftsbygningen. Siggerud hevder at denne plasseringen gjør at innsynet fra riksveien blir borte. Han mener også at jordsorteringsvirksomheten ikke vil fremstå som ruvende og skjemmende sett fra Nyveien i nord, da jordmassene vil være langt lavere enn driftsbygningen og steinfyllingen som den er anlagt på.

Det er innlevert en landskapsplan som er utarbeidet av Blå Landskapsarkitekter MNAL AS. Forslaget viser en helhetsplan som viser beliggenhet av jordsortering/deponering og hvordan en slik virksomhet kan tilpasses de nærmeste omgivelser og landskapet på stedet. Landskapsplanen viser at virksomheten er flyttet og lagt ca. 10-15 m lavere enn dagens nivå. I tillegg blir den liggende bak låve/driftsbygning. Høydeforskjellen fra driftsbygningen og ned til jordene kan bli en grønn skråning med gress, busker og trær. Den visuelle effekten av jordsorteringsanlegget blir betraktelig redusert på dette stedet. Innenfor jordproduksjonsområdet vil tilkjørte masser legges i hauger for seg på et område, mens ferdige jordmasser legges i andre hauger innenfor området.

Fra Drøbakveien er det anlagt en adkomstvei til anlegget. Anleggsveien er lagt i en jevn og storlinjet bue med jevn stigning. Det er videre beskrevet en definert avgrensning og buffersoner av anlegget mot både sør, nord, øst og vest.

Akershus fylkeskommune / Fylkesrådmannen

I brev datert 21.04.06 viser Fylkesrådmannen til tidligere uttalelse i saken fra 1998 om kulturminneverdiene i området (se avsnittet over om tidligere behandling av saken). Fylkesrådmannen opprettholder tidligere vurdering av områdets høye kulturminneverdi. Jordsorteringsvirksomheten innebærer inngrep som ikke vurderes forenlig med kulturminneverdiene som landskapet og miljøet på moreneryggen innehar. Eiendommen ligger eksponert i landskapet, og virksomheten vil, på tross av de foreslåtte avbøtende tiltakene i landskapsplanen, fortsatt bli godt synlig for omgivelsene. Fylkesrådmannen opprettholder på denne bakgrunnen frarådningsen av innvilgelse av dispensasjon for jordsorteringsanlegget.

Fylkesrådmannen fraråder ut i fra ovennevnte merknader kommunen å innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak. Fylkesrådmannen ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

I brev datert 20.04.06 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus påpeker landbruksavdelingen at jordbruksarealene som det nye jordsorteringsanlegget skal ligge på, er lettbrukt fulldyrka jord av nasjonal verdi, og arealene ligger som en del av et større sammenhengende jordbruksområde og kulturlandskap. Landbruksavdelingen minner om kommunens ansvar for å ivareta nasjonale og regionale resultatmål for vern av jordressurser og kulturlandskap. Målsettingen er en halvering av omdisponeringstakten for de beste jordressursene innen 2010.

Landbruksavdelingen fraråder at det gis dispensasjon for jordsorteringsanlegget. Et jordsorteringsanlegg bør primært kunne plasseres slik at det ikke berører nasjonalt viktige jordressurser og kulturlandskap.

Landbruksavdelingen kommer ellers inn på en del vilkår/krav som må etterkommes dersom kommunen likevel skulle gi tillatelse til anlegget. Fylkesmannen ber om å bli holdt orientert om kommunens vedtak i saken.

Landbrukskontoret i Follo

I brev datert 06.04.06 viser Landbruksjefen til at forslaget til jordsorteringsanlegg tar hensyn til at virksomheten bør ligge mer skjermet for utsyn og innsyn. Selve virksomheten vil også få et langt mer ryddig preg med disse planene.

Landbrukskontoret er kjent med at det er stort behov i Follo for egnede steder for mottak, sortering og videreforedling av rene jordmasser fra diverse byggeaktiviteter. Dette er en aktuell tilleggsnæring til landbruket. I forhold til de rene landbruksinteresser, mener han derfor at en slik virksomhet i et visst omfang bør kunne tillates på Haug Nordre.

Plan- og utviklingssjefen

Plan- og utviklingssjefen i Ås kommune er skeptisk til etablering av et jordsorteringsanlegg i et område som i kommuneplanen er markert med verdifulle landskapskvaliteter. Hun går i mot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen øst vil i brev av 19.04.06 ikke motsette seg etablering av jordsorteringsvirksomheten på gnr 16 bnr 1. Avkjørselen fra rv. 152 til eiendommen er tidligere utbedret i henhold til deres krav. De forutsetter at virksomheten ikke medfører tilgrising av jord mv. på riksveien.

Når det gjelder ha gesenter og salg av biler på eiendommen gnr 61 bnr 1, gjør de oppmerksom på at det ikke er søkt om eller innvilget avkjøringstillatelse fra riksveien til slik virksomhet. Det kan heller ikke påregnes at slik tillatelse vil bli gitt. Pga. eiendommens beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner og tettsted, er det ikke ønskelig med publikumsrettet virksomhet på eiendommen.

Merknad fra nabo

I brev datert 16.05.06 opplyser Bredo Holmsen, eier av gnr 16 bnr 3, Nyveien 40, at han ikke har fått noe nabovarsel. Hans eiendom grenser til Haug Nordre i syd og vest. Han mener at det ikke er noe grunnlag for et jordforbedringsanlegg i området. Han viser til den store forurensningen og støyen for alle som bor i nærheten. Etter hans mening er det foreliggende forslaget en meget omfattende endring av jordbruksområdet, og vil bety en betydelig forsterket sjenanse for alle som bor i dette området. En godkjennelse av tiltaket vil bety at dette området blir omdannet til et nytt industriområde.

Kontakt mellom tiltakshaver og kommunen etter møte i HTM den 01.06.06

Det har siden forrige møte i HTM der saken var oppe til behandling, vært foretatt 2 befaringer på området av kommunen, samt at det har vært avholdt et møte mellom kommunen og tiltakshavers landskapsarkitekter. På bakgrunn av dette er det laget en revidert utomhusplan. Per-Ove Siggerud oppgir at den sentrale målsettingen i størst mulig grad har vært å skjerme området, og tilpasse dette mest mulig inn i landskapet for øvrig, samtidig som at området er tilpasset en mest mulig rasjonell drift.

Etter Per-Ove Siggeruds oppfatning foreligger det 3 mulige plasseringer for jordsortering:

1. Området mellom vanningsdammen og driftsbygningen på Haug Nordre. Dette er den mest aktuelle plasseringen.
2. En plassering av anlegget lengst nord på Haug Nordre mot Nyveien. Det oppgis at Nyveien må benyttes som atkomst, med økt belastning på veien, og økt sjenanse for eiendommene langs veien. Videre vil en slik plassering nødvendigvis komme nær inntil

minst en av boligeiendommene, som da vil kunne bli noe plaget av støy. Dessuten er utkjøringen til Drøbakveien her langt dårligere enn på Haug. Bl.a. vil da trafikken måtte krysse gangveien. Terrenget i det aktuelle området er nesten helt flatt, slik at det vil være umulig å dra nytte av terrenget for å "skjule" anleggsområdet, slik som plasseringen bak låven gir anledning til.

3. Flytte virksomheten til Hogsmark. Igjen vil det være hensynet ved å benytte Nyveien som atkomst som vil være avgjørende for at dette ikke er et godt alternativ.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Den omsøkte virksomheten ligger innenfor et område som i kommuneplanen er angitt som landbruks-, natur og friluftsområde med verdifulle landskapskvaliteter. Jordsorteringsvirksomheten kan ikke betraktes som stedbunden næring, men mer som en form for industri-/anleggsvirksomhet. En godkjennelse av anlegget vil derfor være i strid med kommuneplanen, og i følge plan- og bygningsloven er denne bindende. Et tiltak i strid med den må derfor ha dispensasjon etter § 7 i samme lov. Etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon fra bestemmelser som følger av, eller er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven når særlige grunner taler for det

Den foreslåtte plasseringen mellom vanningsdammen og driftsbygningen er bedre enn der virksomheten har vært drevet tidligere. Området er lavere enn dagens nivå, og dimensjonen på driftsbygningen bidrar til å dempe den visuelle virkningen av anlegget. Sett fra Nyveien i nord er det positivt at den omsøkte plasseringen fører til at silhuetten av jordene ikke lenger vil brytes av jordhauger og maskiner. Grunnplanet på låven og åsprofilen vil ligge høyere enn toppen av jordhaugene. Siggerud har vist en positiv holdning til å komme med kompenserende tiltak i forhold til da virksomheten i sin tid tok til.

Men uansett godvilje og behov for virksomheten, så er det ikke mulig å forandre at eiendommen har en eksponert beliggenhet i kulturlandskapet. Gårds- og landskapselementer langs Rv 152 i dette området er vesentlige kulturbetingede elementer som har stor betydning for kulturlandskapet. Selv om virksomheten ikke blir synlig fra Drøbakveien idet man passerer eiendommen, vil den fortsatt, på tross av de foreslåtte avbøtende tiltakene i landskapsplanen med bl.a beplantning, være godt synlig i kulturlandskapet sett fra både vest og nord. Riktignok viser landskapsplanen et område med velordnede enkelthauger, men erfaringen med jordproduksjonen gjennom årene har vist at en rasjonell drift har medført utflytende og til dels store jordhauger. Det er vanskelig å drive omsøkte virksomhet på dette stedet uten at kulturlandskapet skjemmes.

Imidlertid ser Landbrukssjefen på virksomheten som en aktuell tilleggsnæring til landbruket. Dersom det skulle bli tillatt med fortsatt jordsortering på eiendommen, vil det bli stilt som krav at produksjonsanlegget på det omsøkte området skal være ferdig opparbeidet før virksomheten tillates igangsatt. Videre gjør Fylkesrådmannen oppmerksom på at det kan bli aktuelt å foreta arkeologisk registrering. Skulle kommunen gi dispensasjon, må en søknad om omdisponering av jordbruksareal også behandles etter jordlovens § 9, og virksomheten bør også ha en midlertidig karakter.

Haug Nordre ligger midt i et område som er avmerket med verdifulle landskapskvaliteter på kommuneplankartet. Bygningsmyndighetene har tidligere påpekt at virksomheten i utgangspunktet bør skje innenfor et område som allerede er regulert til næringsformål. Alle de 3 alternative plasseringene som er foreslått av tiltakshaver ligger innenfor LNF-området i kommuneplanen. Av disse vil Hogsmark være det beste alternativet sett i forhold til

kulturlandskapet. Eiendommen ligger utenfor det området som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område med verdifulle kulturlandskapskvaliteter. Eiendommen ligger usjenert i forhold til nabobebyggelse, og det må forutsettes at en eventuell virksomhet ikke vil komme i strid med verdifulle jordressurser. Ulempen er at transportveien fra Drøbakveien blir lenger, og som tiltakshaver selv påpeker, at det blir økt belastning på Nyveien, samt økt sjenanse for eiendommene langs veien. Det må i så fall foretas en konsekvensanalyse, samt innhentes uttalelse fra overordnede myndigheter. Dette kan føre til at virksomheten ikke passer inn i området i det hele tatt. En annen alternativ plassering lengst nord på Haug Nordre vurderes som en dårligere løsning sett i forhold til eksponering og tilliggende nabobebyggelse.

Det må bemerkes at den omsøkte plasseringen mellom vanningsdammen og driftsbygningen på Haug Nordre er den som ligger best til rette når det gjelder til- og utkjøring av jordmasser. Transporten er kort uten å berøre naboer, og Siggerud har i senere år lagt ned arbeid i å få til en tilfredsstillende avkjørsel som er godkjent av Statens Vegvesen. Den foreslåtte plasseringen er også den beste innenfor eiendommen Haug Nordre. Landbrukskontoret har videre opplyst at det er et stort behov i Follo for egnede steder for mottak, sortering og videreforedling av rene jordmasser fra diverse byggeaktiviteter.

Imidlertid fraråder både Akershus fylkeskommune ved Fylkesrådmannen og Fylkesmannen i Oslo og Akershus at det gis dispensasjon for jordsorteringsanlegget på det omsøkte området, hovedsakelig på grunn av kulturlandskapet. Begge ber om å bli underrettet om vedtak i saken. På denne bakgrunn kan ikke teknisk sjef, etter en samlet vurdering, se at det er gitt opplysninger som tilsier at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra kommuneplanen. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker under tvil å avslå søknaden, men at man stiller seg positiv til en plassering på Hogsmark dersom nærmere utredninger og uttalelser skulle gi grunnlag for dette.

Utv.sak nr 103/06
R-106/2M - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR
REGULERINGSPLAN
MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FÅLESLORÅSEN

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
106/2M

Saknr.: 06/1876

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/06	16.11.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 16.11.2006:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens 28-1, pkt.2 avslår det faste utvalg for plansaker mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser.

Ås, 02.11.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad fra Hellerøy & Co med forslag til reguleringsendring, datert 07.08.2006
2. Utsnitt av opprinnelig reguleringsplan, datert 19.11.2003
3. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, datert 17.11.2005
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan som viser alternativ plassering av lekeplass

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen ble vedtatt 19.11.2003. I ettertid har det blitt foretatt flere mindre vesentlig endringer av planen i møte den 09.06.2005 og 17.11.2005.

I opprinnelig plan var det satt av areal til to lekeplasser, ca 3 dekar til sammen. I forbindelse med mindre vesentlig reguleringsendring av planen ble lekeplassene slått sammen. Fålesloråsen Vel foreslo opprinnelig at den ene lekeplassen ble fjernet og at det ble opparbeidet en tursti i stedet for. Dette ble ikke anbefalt fra administrasjonen. Også Akershus

fylkeskommune var negative til det forslaget og viste til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I punkt 5d i retningslinjene heter det at "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning." Sammenslåing av lekeplassene ble vurdert som en bedre løsning for brukerne av plassen. Å samle boligtomtene ble også vurdert som en bedre løsning for eierne. Litt uhensiktsmessig med en lekeplass på hver side av en boligtomt. Innstillingen ble vedtatt.

Forslag fra Hellerøy & Co:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslår at areal avsatt til lekeplass reduseres med ca 1,5 mål. Det vil si at de foreslår nøyaktig det samme som ble foreslått sist. Se vedlegg 1.

Bemerkninger fra berørte parter:

I brev datert 20.09.2006 sendte reguleringsavdelingen ut et brev til offentlige og private parter i saken, om overnevnte forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, med frist for uttalelse 18. oktober 2006. Følgende parter er kommet med bemerkning til endringsforslaget:

Akershus fylkeskommune (17.10.2006) viser til tidligere behandling der de aksepterte at saken ble behandlet som en mindre vesentlig reguleringsendring, fordi det i hovedsak var snakk om mindre justeringer og arrondering av formålsgrenser. I denne saken er forslaget en konkret reduksjon av et regulert friområde. "Det er erfaringsmessig veldig vanskelig å erstatte grøntområder som blir nedbygd. Meget vesentlige samfunnsinteresser må derfor ligge til grunn dersom omdisponering av regulerte friområder skal kunne aksepteres. Fylkesrådmannen mener spørsmålet om friområdet ble tilfredsstillende behandlet sist og kan ikke se at det er kommet fram nye momenter som tilsier at kommunen bør ta saken opp igjen nå. Det vises til Miljøverndepartementets veileder T-1381 der endring av reguleringsformål betraktes som en vesentlig endring. Etter fylkesrådmannens vurdering kan ikke dette forslaget behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring, med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at planutvalget avviser forslaget i henhold til plan- og bygningslovens § 30 med henvisning til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Dersom kommunen likevel vil la forslagsstiller gå videre med forslaget må det varsles som vesentlig reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 1, jfr. §§ 27-1 og 27-2. Fylkesrådmannen ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Møte med advokat Terje Søvik:

03.10.2006 ble det avholdt et møte mellom Hellerøy & Co representert ved Terje Søvik, bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug fra Ås kommune. På møtet ble det antydnet et erstatningsareal for den delen av lekeplassen som er foreslått fjernet. Eier av arealet er Fred Hallager Juul og han har gitt uttrykk for at han aksepterer en slik løsning. Det er imidlertid ikke sendt inn noe konkret forslag med avgrensning. Omtrentlig plassering er vist på kart i vedlegg 4.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Som det framkommer av saksutredningen har det innkomne forslaget vært vurdert tidligere. Teknisk sjef mener fortsatt gjeldende planforslag gir den beste løsningen både for lekeplassen og for boligmiljøet. Bemerkningen fra Akershus fylkeskommune bygger også opp om den vurderingen.

At vellet opparbeider områder før det er godkjent og dermed kommer i økonomisk knipe av den grunn er ikke noen grunn til å endre planen, spesielt når forslaget vurderes som mindre egnet.

Det er ikke sendt inn noe konkret forslag om erstatningsareal og avgrensning av dette, til den delen av lekeplassen som er foreslått fjernet. Teknisk sjef vurderer området som er antydnet som lite egnet pga topografien. Det er meget bratt.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å opprettholde gjeldende plan som innebærer at forslaget fra Hellerøy & Co avslås.

Utv.sak nr 104/06

**R-242 - PRIVAT FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN MED
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELLESKJØPET HOLSTAD**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB R-242

Saknr.: 06/1446

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	104/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 16.11.2006:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, pkt. 2, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Felleskjøpet Holstad, som vist på kart datert 30.09.2006 med reguleringsbestemmelser, revidert 30.10.2006.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 02.11.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygn.- og reg.sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Ås kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Planbeskrivelse m.m.
2. Reguleringskart datert 30.09.2006
3. Reguleringsbestemmelser revidert 30.10.2006
4. Gjeldende reguleringsplan

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Rambøll Norge AS

- Felleskjøpet Øst Vest avdeling Holstad
- Andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold:

Felleskjøpet Holstad omfattes av reguleringsplan stadfestet 14.03.1979 og er regulert til ”industri, lager m.m.”

Bakgrunn:

Det søkes om endring og utvidelse for å tilpasse eiendommen/området til endrede og økte krav til virksomheten.

Beskrivelse av planområdet:

Felleskjøpet Øst Vest avd Holstad har i dag et areal på vel 44 dekar, dvs. 44 353 m². Det ligger ved riksvei 152, Åsveien, nord for E18. Eiendommen er i dag fullt utnyttet med bebyggelse. Området er tilnærmet flatt og grenser på 3 kanter – mot vest, nord og øst – til dyrket mark på gnr 61 bnr 1, Holstad gård. For nærmere beskrivelse, se vedlegg 1.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget er utarbeidet av konsulentfirmaet Rambøll v/Lars Syrstad.

Planforslaget innebærer en utvidelse av arealet med ca. 8 dekar, dvs. 8218 m², til total vel 52 dekar, eller 52 571 m². Utvidelsen planlegges som en 35 meter bred stripe mot nordøst. Det skal bygges et nytt lagerbygg på ca. 3000 m², i tilknytning til eksisterende kaldtlager. Se vedlegg 2 og 3.

Forhåndsvarsel – innkomne uttalelser

Oppstart av reguleringsarbeidet ble forhåndsvarslet ved brev av 31. mai 2006 og ved annonse i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende 6. juni 2006. Det inkom uttalelser fra:

1. Hafslund Nett AS (13.06.2006) viser til eksisterende høyspentledninger, og at tiltakshaver må vurdere om det er nødvendig med kapasitetsøkninger i strømforsyningen.
2. Statens vegvesen (14.06.2006) ber om redegjørelse for de trafikale konsekvensene av utvidelsen.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (30.06.2006) vurderer innsigelse av jordvern hensyn.
4. Akershus fylkeskommune (11.06.2006) viser til at området har potensiale for fornminner. (I brev av 13.10.2006 uttaler fylkeskommunen at det er foretatt registrering, og at det ikke er gjort funn av automatisk fredede kulturminner.)

Både fylkesmannen og fylkeskommunen påpeker at forslaget er i strid med kommuneplanen, og fylkeskommunen ber om at forslaget vurderes i kommuneplanarbeidet.

Uttalelsene og konsulentens kommentarer er gjengitt i vedlegg 1.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget innebærer et forholdsvis lite tillegg til eksisterende anlegg, og arealtillegget er dessuten lagt inn som en utvidelse av Felleskjøpet i forslaget til revidert kommuneplan. Det kan sies at det er ulogisk at en bedrift med nær tilknytning til landbruket skal beslaglegge dyrket mark, men dersom virksomheten skal kunne utvides, er det ikke urimelig at det skjer på

dette stedet. Landbruksmyndighetene får eventuelt vurdere dette nærmere i den videre saksgang. Se også beskrivelsen og kommentarene i vedlegg 1.

Planbeskrivelsen har ellers avsnitt om jordbruk, kulturlandskap og kulturminner, natur/biologisk mangfold, strømtilførsel, vann og avløp, risiko og sårbarhet, trafikk.

Forslaget til reguleringsbestemmelser er bearbeidet og redigert noe i forhold til konsulentens forslag og er vist i vedlegg 3. Disse kan eventuelt bearbeides videre i den videre planbehandling.

Planforslaget anses som tilfredsstillende, og det er foretatt vurderinger av de viktigste konsekvensene. Planforslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 105/06
GNR 111 BNR 28 - NEBBAVEIEN 83 - UTVIDELSE AV BOD -
BEHANDLING AV KLAGE

Saksbehandler: Aleksandra Widuto

Arkivnr: GB 111/28

Saknr.: 05/3389

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	105/06	16.11.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 16.11.2006:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknaden om utvidelse av bod på strandeiendommen gnr 111 bnr 28, Nebbaveien 83.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 03.11.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Avslag i sak nr D 309/06 av 18.09.2006.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om riving av eksisterende bod og oppføring av en ny bod
2. Situasjonsskart med dagens situasjon
3. Situasjonsskart med omsøkte plassering av boden
4. Fasadetegninger
5. Snitt- og plantegning
6. Avslag på søknad i sak nr. D 309/06 av 18.09.2006
7. Klage fra tiltakshaver av 05.10.2006

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Geir Petter Knap og Runa May-Britt Haug – Nebbaveien 83, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Gnr 111 bnr 28, Nebbaveien 83, er en strandeieendom mot Bunnefjorden som har status som fritidseiendom og er bebygd med en fritidsbolig og 2 uthus. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. Eiendommen ligger innenfor et område som er en blanding av boligområder og områder for fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden. Området er under regulering.

Planbestemmelser i kommuneplanen som har betydning for saken

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

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».

Eksisterende forhold

Kommunen har den 17.11.2005 fått melding om oppføring av et teknisk rom/lager i bakken nordøst for hytte med overliggende terrasse som en utvidelse av eksisterende terrasse. Den 17.11.2005 ble det sendt ut et brev, hvor kommunen opplyser om krav til dispensasjon fra gjeldende kommuneplans bestemmelser. Det er også bedt om redegjørelse for størrelse på eksisterende bebyggelse på tomten da det ikke foreligger noe planer i vårt arkiv.

Ved befaring på tomten ble det opplyst av tiltakshaver at størrelse på eksisterende hytte utgjør ca 90 m² bruttoareal, grunnflate er på ca 70 m². Foruten det er tomten bebygd med et uthus på 15 m² og en bod på 20m². Bodens som ønskes revet består av en opprinnelig del på ca 10m² og et vedskjul som ikke er registrert i vår kartbase.

Den 26.06.2006 har kommunen registrert ny melding om riving av eksisterende bod og oppføring av en større bod på 36 m². I boden skal det etablert et rom på 5 m² for Biovac renseanlegg. Det vises til at kommunen har gitt pålegg om å installere renseanlegg innen 07.07.2007.

Ansvarlig søker opplyser i brevet av 20.06.2006 at det var et lite uthus på 7 m² som har stått på tomten siden 1935, og ble revet før cirka 6 år siden. Det bes at disse kvadratene godskrives det nye bygget.

Forslag til reguleringsplan

Ås kommune har igangsatt reguleringsarbeid for området. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i strandsonen. I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, og sette bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Det er sendt ut forhåndsvarsel om igangsetting av reguleringsarbeidet.

Bygnings- og reguleringsjefens vurdering for avslag i sak D 309/06

Eiendommen ligger i et område der det er restriksjoner mot å foreta utbygging.

Når et område i tillegg er under reguleringsmessig behandling, er det fra kommunens side ikke ønskelig at det iverksettes byggetiltak før reguleringssspørsmålet er endelig avgjort. Imidlertid

vil arealdelen i kommuneplanen være det juridiske hjemmelsgrunnlaget, inntil det er vedtatt en reguleringsplan. I dette tilfellet omfattes området av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Eksisterende bebyggelse på tomten i dag overstiger dessuten det som kommunens retningslinjer med hensyn til bebyggelse i hytteområder. Samlet bruttoareal for uthus ville etter utbygging øke fra 35m² til 51 m² mot det tillatte 25 m².

Med bakgrunn i overnevnte kan ikke kommunen godkjenne omsøkte utbygging.

Imidlertid vil man kunne se positiv til erstatning av den forfalte boden med et nytt uthus på den samme størrelsen, dvs. 20m². Areal på minimum 6,2m² (2,1x3) for renseanlegg må derfor avsettes innenfor dette arealet.

Reviderte tegninger må eventuelt innsendes.

Bygningsmyndighetene anbefaler at tiltakshaver kommer med innspill til bruksendring ved utarbeidelse av reguleringsplanen som nå er igangsatt.

Klage:

I klagebrev av 05.10.2006 uttaler tiltakshavere at begrunnelse bygges på forskjellige paragrafer som regulerer bygging i strandsonen. Det antas at begrunnelsen formelt kan være riktig, men tviles på at den på noen måte ivaretar de forhold som har vært motivet for regelverket.

I klagen sies videre: De begrunnelser som stat og kommune ønsker å legge på utbygging i strandsonen er i all hovedsak begrunnet med at man ønsker å ta være på strandsonen og å sikre allmennhetens tilgjengelighet til og ferdsel i området. Våre planer er ikke på noen måte til å hindre for denne ferdsel. Tvers over vår eiendom, mellom vårt hus og stranden, går det i dag en sti som sikrer denne ferdsel. Vi har stilt oss positive til at denne stien kan utvides til vei for å gjøre tilgjengeligheten til strandsonen enda bedre for allmennheten. På den plassen vi ønsker å bygge renseanlegget finnes det ingen form for ferdsel, da det her er et terreng som nesten er ufremkommelig. Tilkomst til bygget er i praksis kun mulig ved å gå over vår terrasse. Uthuset ligger slik at det knapt er synlig fra sjø og strand.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Av hensyn til å redusere forurensning har alle relevante fritidseiendommene fått pålegg om å forbedre avløpsanleggene I forbindelse med pålegget har bygningsmyndighetene registrert flere søknader om utvidelse av eksisterende bebyggelse for å installere renseanlegg eller innrede sanitære fasiliteter.

Bygningsmyndighetene har forutsatt at slike installasjoner bør etableres, så langt det lar seg gjøre, i eksisterende bebyggelse.

Bygningsmyndighetene har ved tidligere behandling av denne søknaden ikke funnet noe særlige grunner som kunne tale for unntak fra denne praksisen. Vi kan heller ikke se at tiltakshavere i sitt klagebrev kommer med nye momenter, som eventuell kunne tale for godkjenning.

Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avvise klage fra tiltakshavere Geir Petter Knap og Rune Haug.

Utv.sak nr 106/06

GNR 15 BNR 8 - ÅSULVSVEI 21 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ AVSLAG

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 15/8

Saknr.: 06/1627

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	283/06	01.09.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	106/06	16.11.2006

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 16. november 2006:

Med henvisning til saksframlegget opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 01.09.06, sak D 283/06. Klagen fra Follohus AS på vegne av hjemmelshaver Tore Kristiansen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 03.11.06

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med vedtak av 01.09.06.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kopi av søknadsskjema
2. Situasjonsskart 1:10000 datert 03.11.06
3. Situasjonsskart 1:1000 datert 18.05.06
4. Delegert vedtak fra bygnings- og reguleringsjefen med avslag av 01.09.06
5. Klage på avslått delesøknad datert 27.09.06

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Follohus AS, Anolitveien 16, 1400 SKI

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Follohus AS har søkt om deling av eiendommen gnr 15 bnr 8, Ingerstuen, i 4 parseller med tanke på oppføring av 3 tomannsboliger i tillegg til eksisterende bolig. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Holstadkulen vedtatt 24.11.77. Den bebygde delen av eiendommen er i henhold til kommuneplan for Ås 2002-2012, arealdelen, disponert til boligformål. Den ubebygde delen av tomta er disponert til landbruk-, natur- og friluftformål. Søknaden ble behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen og avslått med vedtak av 01.09.06.

Klage på avslått vedtak

Bygnings- og reguleringsjefens vedtak er påklaget av Follohus AS brev datert 27.09.06. Her bes det om at søknaden blir godkjent med følgende begrunnelse:

- 1. En fornuftig utnyttelse av en eiendom bør ikke stoppes av at det eventuelt kan komme andre søknader i området.*
- 2. Representant for bygningsavdelingen i Ås kommune ga muntlig bekreftelse før tiltakshavers overtagelse av eiendommen om at denne eiendommen kunne utnyttes slik det er søkt om.*
- 3. Bygging av tre tomannsboliger vil ikke utløse behov om utvidelse av skole. Gang- og sykkelvei er dessuten bygd på den aktuelle strekningen.*

Det bes om positiv behandling av klagen.

Vurdering og konklusjon

Søknaden om deling av eiendommen gnr 15/8 for oppføring av tomannsboliger medførte negative bemerkninger fra flere naboer. Ved forrige behandling av søknaden ble det dessuten vist til bestemmelser for uregulerte byggeområder i kommunen, § 9 i gjeldende kommuneplan, arealdelen. Disse legger ikke til rette for så høy utnyttelse som det her er søkt om. Ettersom det i området Holstadkulen er flere store eiendommer som kan tenkes utnyttet til byggeformål, anbefalte bygnings- og reguleringsjefen etter å ha drøftet saken i kommunens administrative planforum, å påbegynne revidering av gjeldende reguleringsplan for området.

Teknisk sjef kan heller ikke se at det er fremlagt særlige grunner som skulle tilsi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 9 og vil derfor på bakgrunn av saksutredningen anbefale at det faste utvalget for plansaker opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 01.09.06 og at klagen ikke tas til følge.

Utv.sak nr 107/06

GNR 102 BNR 106 - ODNAVEIEN 16 - TILBYGG - REKKEHUS
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK I SAK NR. D
284/06

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 102/106-16 Saknr.: 06/1381

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/06	16.11.2006

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 16.11.06

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringssjefens vedtak av 04.09.06, sak nr. D 284/06.

Klagen fra Even Aastorp og Merethe Rinholm tas ikke til følge.

Saken oversendes fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 06.11.06

Arnte Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Situasjonkart med nye eiendomsgrenser
3. Plan-, snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100
4. Orientering om vedtak
5. Tillatelse til tiltak
6. Merknad til nabovarsel fra Even Aastorp og Merethe Rinholm, Elgfaret 11 D
7. Klage på vedtak fra Even Aastorp og Merethe Rinholm, Elgfaret 11 D
8. Stoppordre med vedlegg
9. E-mail fra Even Aastorp med svar fra bygningsmyndighetene
10. Uttalelse til klage fra Geir Johnsen og Tove Aune

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknadens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Geir Johnsen, Odnaveien 16, 1406 SKI
Even Aastorp og Merethe Rinholm, Elgfaret 11D, 1406 SKI

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 102 bnr 106, Odnaveien 16, er bebygd med en rekkehusenhet. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Solbergskogen (R-171), vedtatt av kommunestyret 21.04.1999, der den er regulert til byggeområde for bolig. Maksimalt tillatt bebygd areal utgjør 15 % BYA av tomtens nettoareal.

Bygnings- og reguleringssjefen godkjente den 22.06.06, sak nr. D 188/06, en grensejustering mellom eiendommene gnr 102 bnr 107 og gnr 102 bnr 106. Gnr 102 bnr 107 er et fellesareal for rekkehuset, der hver rekkehuseier eier ¼. Samtlige inngangspartier er oppført på fellesarealet. Bakgrunn for grensejusteringen var at man ønsket å innlemme inngangspartiet i egen eiendom, i forbindelse med å kunne oppføre et tilbygg. I tillegg er det godkjent å innlemme gnr 102 bnr 153 i gnr 102 bnr 106. Netto tomteareal utgjør med dette 616 m².

Søknad om oppføring av tilbygg

Det er søkt om å kunne oppføre et tilbygg på østfasaden i 1 etasje samt underetasje med et bebygd areal på 38 m². Eksisterende inngangsparti på nordfasaden skal forlenges for å gi adkomst til vaskerom/bad/wc. Totalt bruksareal utgjør 74 m². Bebygd areal vil være 15% BYA etter utbyggingen.

Godkjennelse av tilbygg

Bygnings og reguleringssjefen godkjente den 16.08.06, sak nr. D 284/06, det anmeldte tilbygget til rekkehus på gnr 102 bnr 106, Odnaveien 16. Følgende krav ble stilt for at tiltaket kunne igangsettes:

1. Grensejusteringen mellom gnr 102 bnr 107 og gnr 102 bnr 106 skal være gjennomført.
2. Gnr 102 bnr 153 skal være sammenføydd med gnr 102 bnr 106.

Nabovarsling/klage på vedtak

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det ble ikke registrert merknader fra naboer og gjenboere. Det forelå skriftlig bekreftelse fra eierne av de 3 andre boenhetene i rekkehuset om at de ikke motsetter seg at 13,5 m² av fellesarealet overføres til gnr 102 bnr 106.

Imidlertid klager Even Aastorp og Merethe Rinholm, Elgfaret 11 D, i brev datert 10.09.06, på at tilbygget er godkjent med en mønehøyde på 7 m. De er blitt klar over dette ettersom tiltakshaver har igangsatt byggearbeidet, og etter at de på forespørsel til kommunen har mottatt kopi av vedtaket med godkjente tegninger.

Det viser seg at klager den 24.04.06 har sendt en e-mail til kommunen i forbindelse med mottatt nabovarsel. Denne e-mailen har dessverre ikke blitt registrert inn på byggesaken. Av e-mailen går det fram at de synes at tilbyggets mønehøyde er uforholdsmessig høy, og at den må senkes for at de skal kunne akseptere tiltaket. De mener at mønehøyden kan løses med en lavere takvinkel eller et enkelt skråtak. Deres begrunnelse er som følger:

Deres enetasjes tomannsbolig ligger mye dypere i terrenget enn de mange omkringliggende husene, noe som gjør deres behov for fritt utsyn stort. Johnsens rekkehusseksjon ligger midt i mot deres hage og veranda, retning syd, og er den nabobygningen som ruver mest. De frykter at et så høyt tilbygg vil formørke deres uteareal, og ta fra dem en stor del av det lille de har av fritt utsyn fra huset. Dette vil igjen dempe gleden ved å oppholde seg i hagen og på verandaen. Det vil også redusere lysmengden inne i stuen.

Stoppordre

Den 11.10.06, sak nr. D 349/06, ga bygningsmyndighetene stoppordre, ettersom arbeidet med tilbygget var igangsatt uten at vilkår 1 og 2 for igangsetting (jfr. avsnitt om godkjenning) var gjennomført. Det ble gjort oppmerksom på at innkommet klage kunne føre til at avgjørelsen ble omgjort. Videre ville ikke bygningsmyndighetene være ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. I oversendelsen av stoppordren gikk det fram:

”Bygningsmyndighetene vil ikke motsette seg at resten av taket tildekkes, slik at det som er utført beskyttes bedre.” Den 16.10.06 tillot videre bygningsmyndighetene at ”det kunne utføres nødvendig avstiving og tildekking av tilbygget, slik at konstruksjonene ikke kommer til skade inntil klagesaken er avgjort.” Det ble gjort oppmerksom på at fortsatt byggeaktivitet ville være på egen risiko.

Uttalelse til klage

I e-post mottatt 19.10.06 viser tiltakshaver, Geir Johnsen, til at det er 25 m fra hans husvegg og bort til naboens husvegg. Skyggen fra det opprinnelige rekkehuset treffer ikke en gang naboens tomt. Tilbygget er en etasje lavere enn eksisterende bygning, og vil følgelig ikke ta fra naboen sollys verken i hagen, terrassen eller i stua. De mener at det taket som de har valgt på det nye tilbygget, er det som passer best til den eksisterende fasaden på resten av rekkehusseksjonen, og som ellers vil se penest ut.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Kommunen mottar store mengder e-mail hver dag, med alt fra korte beskjeder til mer omfattende innhold med ulik grad av viktighet. Når det gjelder merknader til en byggesak er det fortsatt vanlig rutine at dette mottas som et offisielt brev som registreres inn på byggesaken. Den aktuelle e-mailen er ikke blitt videreformidlet til saksbehandler og registret inn på byggesaken, slik at merkningen har vært ukjent for saksbehandler under behandlingen av saken. Slikt er beklagelig, og skal ikke skje. Imidlertid viser det seg at dette ikke har hatt noen betydning for sakens utfall, da de forhold som merkningen tar opp ikke gir grunnlag for noe annet vedtak.

Mønet på tilbygget er ca. 1,8 m lavere enn mønet på eksisterende bygning. Tilbygget underordner seg klart eksisterende bygning, og er foreslått med samme takvinkel som dagens bygning. Dette er en bedre estetisk løsning, enn at tilbygget skulle ha en lavere takvinkel eller et enkelt skråtak – som foreslått av klager. Et enkelt skråtak vil også være i strid med reguleringsbestemmelsene. Avstanden fra klager til tilbygget er relativt stor, sett i sammenheng med områder for tett bebyggelse. Etter befaring på stedet vurderer bygningsmyndighetene at utbyggingen ikke vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes ved fortetting generelt. Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å ikke ta klagen til følge.

Utv.sak nr 108/06

KOMMUNAL OVERTAKELSE AV ATKOMSTVEIEN TIL SIRIUSVEIEN 1

Saksbehandler: Arne-Rino Bergli

Arkivnr: Q03

Saknr.: 06/2565

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	108/06	16.11.2006

Innstilling:

På bakgrunn av gjeldende vedtatte kriterier for kommunal overtakelse av private veier, har kommunen ikke ansvaret for drift og vedlikehold av atkomstveien til Siriusveien 19.

Ås, den 3. november 2006.

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Teknisk styre den 12.02.97, sak 05/97.

Administrativ behandling:

Brev fra kommuneingeniøren, datert 29.09.2006.

Avgjørelsesmyndighet:

HTM.

Behandlingsrekkefølge:

Vedlegg som følger saken trykt:

Vedtatt i møtet for teknisk styre den 12.02.97, sak 05/97.

Saksfremlegg for overtakelse av veier på Sporretfeltet i teknisk styre den 12.02.97, sak 05/97.

Kart datert den 25.09.2006.

Kartutsnitt av reg.plan for Sporretfeltet.

Brev fra Sporret Vel, datert 09.09.2006.

Brev fra kommuneingeniøren, datert 29.09.2006.

Regler for kommunal overtakelse av private veier.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Utskrift av saken sendes til:

Sporret Vel.

Kommuneingeniøren.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I forbindelse med fremføring av nye kommunale hovedledninger (kloakksanering) i Sporretfeltet i 1997, fattet teknisk styre i sak 5/97 følgende vedtak:

Teknisk styre vedtar at veier innen Sporretfeltet overtas av kommunen til drift og vedlikehold på følgende vilkår:

- 1. Sporret Vel dekker merutgiften – inntil kr. 50.000,- - til opprusting av Siriusveien øst til kommunalteknisk standard.*
- 2. Ås kommune sørger for å reoppbygge de øvrige veiene i Sporretfeltet som en integrert del av kloakksaneringstiltaket i området.*

I vinter mottok kommunalteknisk avdeling henvendelser fra Sporret Vel vedrørende kommunalt ansvar for brøyting av blant annet atkomstveien til Siriusveien 19. Se kart datert 25.09.2006. Tilbakemeldingen fra kommunalteknisk avdeling v/Arne-Rino Bergli både muntlig og pr. mail var at kommunen ikke har ansvaret for drift og vedlikehold av nevnte atkomstvei.

I brev datert den 9. september i år fra Sporret Vel vises det til ovennevnte vedtak i teknisk styre, hvor årsmøtet i vellet tolker ovennevnte vedtak dit hen at kommunen har ansvaret for brøyting av atkomstveien til Siriusveien 19. Se vedlegg.

I svarbrev fra kommuneingeniøren datert den 29. september i år vises det til forutsetningene i reguleringsplanen for området og kriteriene for kommunal overtakelse av private veier. På bakgrunn av dette anses kommunen ikke å ha ansvaret for drift og vedlikehold av atkomstveien til Siriusveien 19. Se vedlegg.

For å få en avklaring i saken ble det den 20. oktober i år avholdt et møte på kommuneingeniøren sitt kontor. Fra Sporret Vel møtte Svein Karlsen og Terje Ødegård. Fra kommunen møtte Oddvar Dilling Larsen og Gunnar Larsen. I møtet ble det konkludert med at saken legges frem til politisk behandling i HTM.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I vedtaket fra teknisk styre i sak 5/97 står det at kommunen overtar ansvaret for drift og vedlikehold av private veier på Sporretfeltet. I og med at det står private veier, tolker Sporret Vel at dette gjelder alle veier innen feltet. Imidlertid fremkommer det i saksfremlegget at det settes krav om at kommunal overtakelse av private veier kan skje når veiene tilfredsstillende kommunalteknisk standardkrav i henhold til gjeldende kriterier for kommunal overtakelse av private veier, vedtatt av kommunestyret den 29. april 1982. Se vedlegg. Atkomstveien til Siriusveien er i henhold til reguleringsplanen for området regulert som en privat felles avkjørsel. Se vedlegg. Veier som er regulert som felles avkjørsel tilfredsstillende ikke de standardkrav som er gitt for kommunalt drift- og vedlikeholdsansvar. Blant annet er det en forutsetning for kommunalt drift- og vedlikeholdsansvar av blindveier at det skal være opparbeidet en tilfredsstillende snuplass. I atkomstveien til Siriusveien 19 er det ikke opparbeidet en slik snuplass.

På bakgrunn av ovennevnte forutsetninger anses kommunen ikke å ha ansvaret for drift og vedlikehold av atkomstveien til Siriusveien 19.

Utv.sak nr 109/06**MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2007**

Saksbehandler: Arnt Øybekk

Arkivnr: 033

Saknr.: 06/2569

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	109/06	16.11.2006

Innstilling:

Møteplan for hovedutvalg for teknikk og miljø 2007 vedtas slik:

Møtedag og dato	Tid	Uke	Utvalg
Torsdag 11. januar	1800	2	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Torsdag 8. februar	1800	6	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Torsdag 22. mars	1800	12	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Torsdag 26. april	1800	17	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Torsdag 31. mai	1800	22	Hovedutvalg for teknikk og miljø

2. halvår 2007

Møtedag og dato	Tid	Uke	Utvalg
Onsdag 23. august	1800	34	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Onsdag 27. september	1800	39	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Onsdag 15. november	1800	46	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Onsdag 6. desember	1800	49	Hovedutvalg for teknikk og miljø

Ås, den 3. november 2006.

Arnt Øybekk
Teknisk sjef**Avgjørelsesmyndighet:**
HTM**Behandlingsrekkefølge:**
HTM**Vedlegg som følger saken trykt:**
Ingen**Vedlegg som ligger i saksmappen:**
Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Restauratør

Kommunens intrynettside

Åsnytt

Bygnings- og reguleringsjefen

Kommuneingeniøren

Eiendomssjefen

SAKSUTREDNING:

Kommunestyret har i sak 68/06 vedtatt møteplan for formannskapet og kommunestyret og anbefalt møteplan for hovedutvalgene.

Møteplanen for 2007 er lagt opp etter samme mønster som tidligere. Møter er ikke lagt i skoleferier eller på helligdager. Det er heller ikke satt opp møte i vinterferie eller høstferien. Teknisk sjef anbefaler at HTM følger samme mønster som tidligere og holder sine møter torsdag i samme uke som formannskapet holder sine møter og det ikke er kommunestyremøte.