

Utv.sak nr21/07 07/213
SØKNAD OM NYTT STARTLÅN

Utv.sak nr22/07 07/210
SØKNAD OM STARTLÅN

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 30.01.2007

Ingunn R. Taksdal
leder

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 13/07
R-236 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR ET OMRÅDE VED STRANDENGVEIEN

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-236

Saknr.: 05/3247

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/07	08.02.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 08.02.2007:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien som vist på reguleringskart 1:1000 datert 26.01.07.

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

Ås, 26.01.07

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:
Forhåndsvarsling: 08.11.05 og 22.11.05
Det faste utvalget for plansaker 1. gang: 08.02.07
Offentlig ettersyn
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:
Kommunestyret:

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart 1:20 000
2. Reguleringskart 1:1000(forminsket) datert 26.01.07
3. Reguleringsbestemmelser datert 26.01.07

Vedlegg som ligger i saksmappen:

1. Fotodokumentasjon av strandsonen
2. Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:
Adressater ifølge egen liste

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn

Utgangspunkt for igangsetting av reguleringsarbeid for dette området, er at det ligger innenfor 100- meterssonen som omfattes av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Hensikten med reguleringen er i henhold til kommuneplan for Ås 2002-2012, arealdelen, å sikre dagens bebyggelse og sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen samt hindre videre nedbygging av denne.

Planarbeidet ble varslet igangsatt med brev til berørte parter datert 08.11.05 og avisannonse 22.11.05.

Planstatus

Området er uregulert. Planområdet er i henhold til kommuneplanens arealdel disponert til område for fritidsbebyggelse med innslag av grøntstruktur, boliger, landbruk, natur- og frilufsområde (LNF) og område for allmennyttig bebyggelse.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet strekker seg fra Bogen i nord til landbrukseiendommen Strandenga (gnr 111 bnr 4 og 8) i sør og omfatter bebyggelsen langs Strandengveien, Kollenveien og Ringkollen, i alt ca 65 eiendommer. Planområdet er på til sammen ca 150 daa. I tillegg inngår en sone på ca 25 meter ut i sjøen i planområdet. Området innehar viktige kulturlandskapsverdier. For Kjærnes har hyttebebyggelsen i Strandengkollen, etablert fra mellomkrigsårene og framover, sammen med selve strandsonen betydelige verdier som kulturmiljø.

Beskrivelse av planforslaget

Generelt

Det er diskuterte mulighet for fredning av deler av planområdet i samtaler med arkeologisk rådgiver hos Akershus fylkeskommune. På bakgrunn av arbeidskapasitet samt mangel på relevante forbilder når det gjelder vern av denne type områder, besluttet bygnings- og reguleringsjefen å regulere området til byggeområde for fritidsboliger slik det er disponert i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås. Fra fylkeskommunens side ble dette ansett som det nest beste etter vern.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området er i all hovedsak foreslått regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med unntak av noen få boligtomter som er foreslått opprettholdt til boligformål. Det er foreslått detaljerte bestemmelser for områdene. Eksisterende barnehage er foreslått regulert til byggeområde for allmennyttig formål.

Det er ikke foreslått noe byggeforbud for ubebygde tomtene innenfor planområdet. Dersom disse (i alt 3 tomter) ikke skal tillates bebygd, må de enten slås sammen med naboeiendommen, dersom denne er har samme hjemmelshaver eller reguleres til for eksempel spesialområde- friluftsområde.

Kjøreveier

Atkomstveiene Strandengveien, Kollenveien og Ringkollen er foreslått regulert som spesialområde privat vei. I tillegg er atkomst til eiendommene 111/17 (Løvstad barnehage) og hytteeiendommen 111/189 foreslått som felles avkjørsel for de to eiendommene. Det er foreslått 2 møteplasser forruten møteplass/parkeringsplass ved spesialområde- friluftsområde

SF1 mellom boligeiendommen 111/7 og fritidseiendommen 111/74 i nordre del av planområdet.

Grøntområder

Strandsonen innenfor planområdet er i hovedsak foreslått regulert til spesialområde-friluftsområde, SF1 og SF2. Dette vil sikre allmennhetens tilgjengelighet til denne uten at kommunen må innløse eiendommene. Områdene foreslås altså fortsatt eiet av dagens hjemmelshavere. I den videre saksbehandlingen vil vi vurdere om det kan være mer hensiktsmessig å regulere SF1 i nord til friområde, noe som altså betinger kommunens innløsning av området.

Strandsonen innerst i bukta nord og vest for eiendommen gnr 111 bnr 171 ved siden av Løvstad er foreslått regulert til spesialområde- naturvernområde. Reguleringsbestemmelser skal sikre områdets åpenhet for allmennheten og samtidig ivareta rettighetshavernes ønske om bygningsmessig vedlikehold av brygger og lignende. Sti mellom Strandengveien og vendehammer i enden av Kollenveien, SF3, er også foreslått regulert til spesialområde-friluftsområde for å sikre at denne passasjen/stikkveien er åpen for allmennheten.

Helse, miljø og samfunnsikkerhet

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet. Området er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom, ras eller eksplosjon, radonforekomst, støy og forurensning av vann eller grunn. Veiene i området er til dels veldig smale med plass til kun 1 personbil i bredden, som kan være et problem ved eventuell utrykning av brann og sykebil. Veien foreslås regulert til spesialområde- privat vei med regulert totalbredde 5 meter. Enkelte steder er det lommer som i dag fungerer som møteplasser. Disse foreslås regulert til møteplasser.

Det er ikke registrert andre forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Beliggenhet ved Oslofjorden tilsier imidlertid at det skal legges vekt på tilgjengelighet for allmennhetens ferdsel i strandsonen. Når det gjelder følger av eventuell havnivåstigning, er dette delvis ivaretatt ved fastsetting av strenge byggegrenser mot sjøen.

Forhåndskommentarer

Planen ble forhåndsvarslet i avisene 22.11.05. Det er kommet inn følgende forhåndsuttalelser til planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen (09.12.05)

Fylkesmannen konstaterer at forslaget om reguleringsområde er i tråd med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere kommentarer. Beredskapsstaben minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse.

2. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (19.12.05)

Fylkesrådmannen opplyser at de topografiske forholdene tilsier at området har potensial for fornminner uten synlig markering og krever arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9. Når det gjelder nyere tids kulturminner, opplyses det at området ved Bunnefjorden, deriblant Kjærnes i en analyse av kulturlandskap i Follo er vurdert å inneha viktige kulturlandskapsverdier. For Kjærnes er blant annet hyttebebyggelsen i Strandengkollen, som ble etablert fra mellomkrigstida og senere, fremhevet i analysen. I deres brev av 20.04.05 uttaler de at bebyggelsen omkring landhandelen, stranda, hyttebebyggelsen og strandsitterplassen Strandengkollen, innehar betydelige verdier som

kulturmiljø. Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å regulere dette området til bevaring, kombinert med fritidsbebyggelse.

3. Hafslund (21.12.05)

Hafslund har nettstasjon samt høy- og lavspenningsanlegg i området. For strømforskyning til eventuell ny bebyggelse må det avsettes nødvendig plass/areal til nettstasjon.

4. Olaf R. Kjærnes (03.01.06)

Olaf Kjærnes, eier av gnr 111 bnr 4 og 8 ønsker at kommunen innlemmer en del av hans eiendom, en tidligere potetkjeller med omkringliggende tomt, i planområdet.

5. Ås kommunes administrative planforum (04.01.06)

Planforum uttaler at det er viktig å se planen i sammenheng med andre prosjekter som pågår i forbindelse med Bunnefjorden. Planforum tar til orde for at området i utgangspunktet reguleres til fritidsbebyggelse selv om avløpssituasjonen kanskje ville blitt bedre ved omdisponering til boligformål. Strandengen Vel har imidlertid tatt initiativ til privat anlegg for vann og kloakk. Arbeidet med dette er i gang.

Kommentarer til bemerkningene

Til 1: Risiko- og sårbarhetsanalysen for området er utarbeidet, se over.

Til 2: I rapport fra registrering av automatisk fredete kulturminner i området datert 24.05.06 fremgår det at det ikke er registrert slike kulturminner eller fornminner. Når det gjelder fylkesrådmannens forslag om å regulere dette området til bevaring kombinert med fritidsbebyggelse, har kommunen blant annet på grunn av arbeidskapasitet valgt å regulere området til fritidsbebyggelse med tilhørende strenge bestemmelser. Det mangler dessuten relevante eksempler på vern eller delvis vern av områder med tilsvarende kvaliteter.

Til 3: Det vil bli avsatt nødvendig areal til nettstasjon innenfor planområdet.

Til 4: Det vil ikke bli avsatt tomt til byggeformål på eiendommen gnr 111 bnr 4 i tilknytning til planområdet fordi det ikke er ønskelig med ny bebyggelse i området.

Til 5: Bygnings- og regulerings sjefen mener at reguleringsplanen som en detaljert arealplan med bestemmelser vil gi mulighet for å håndtere både byggepresset som har oppstått i området som følge av kommunal og privat kloakkering samt sikre en god utvikling av dette særegne området på en tilfredsstillende måte.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Med henvisning til saksutredningen anbefaler teknisk sjef at det faste utvalget for plansaker vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn slik at alle som ønsker det, får anledning til å uttale seg.

Utv.sak nr 14/07

**R-52/2M - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV
REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM ØST**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-
52/2M

Saknr.: 06/2307

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	14/07	08.02.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 08.02.2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2 vedtar det faste utvalget for plansaker forslag til mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Sentrum Øst, som vist på kart datert 25.09.2006, revidert 23.01.2007, og med bestemmelser, revidert 23.01.2007.

Ås, 23.01.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sentrum Øst, vedtatt av Ås kommunestyre 02.03.1983, stadfestet 10.06.1983.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av reguleringsplan for Sentrum Øst
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Sentrum Øst
3. Brev av 23.10.2006 fra Arkitektene Astrup og Hellern
4. Uttalelse av 04.10.2006 fra Synnøve Haugsand
5. Planbeskrivelse og forslag til reguleringsbestemmelser
6. Plan for opparbeidelse
7. Avtale om kjøp av parkeringstomt
8. Plankart datert 25.09.2006, revidert 23.01.2007
9. Planbestemmelser, sist revidert 23.01.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

- Arkitektene Astrup og Hellern AS, v/Siv.ark. Knut Jørgensen, Svovelstikka 1, 0661 OSLO
- Det blå huset ANS, c/o Ski Konsulentbyrå, Postboks 204, 1401 SKI
- Gunnar Landgraff, Josefines gate 37, 0351 OSLO
- Abdullah Tutin Balabandan og Mary Vic Nisnisa Balabandan, Løkkeveien 3 C, 1430 ÅS
- Birgitta J. Hillestad og Helge Morten Dørdal, Løkkeveien 3 B, 1430 ÅS
- Harald Hansen, Løkkeveien 3 A, 1430 ÅS
- Synnøve Haugsand, Johan Skanckes vei 6, 1430 ÅS
- Øvrige berørte parter

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Ås kommune godkjente i 2006 utvidelse av "Det Blå Huset" på gnr 61 bnr 9. I den sammenheng ble det godkjent en ny parkeringsløsning, idet deler av parkeringen for gnr 61/9 kunne ligge på naboeiendommen Ås Menighetshus, gnr 61 bnr 12. Dette ble den gang ansett som tilstrekkelig parkering i forbindelse med utvidelse av forretnings- og kontorbygget på gnr 61 bnr 9. Imidlertid har utbyggerne forregnet seg, og på bakgrunn av dette søkes det om en løsning for å få til ytterligere parkering på noen naboeiendommer nord for Det Blå Huset.

Reguleringsmessige forhold:

Området omfattes av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sentrum Øst, stadfestet 10.06.1983. Gnr 61 bnr 9 – Det Blå Huset – er regulert til forretninger, kontor m.v., mens det aktuelle parkeringsarealet på gnr 61 bnr 123, 124 og 125, er regulert til boligformål og utgjør deler av hagearealet på disse 3 boligeiendommene, som ellers har atkomst fra Løkkeveien. Se vedlegg 1 og 2.

Beskrivelse av planforslag:

Arkitektene Astrup og Hellern As har i eksp. av 23.10.2006, på vegne av eieren av Det blå huset, innsendt forslag til mindre vesentlig reguleringsendring for dette hagearealet. Dette arealet foreslås regulert til fellesområde – parkering for gnr 61 bnr 9. Størrelsen på arealet er på ca. 640 m². Det er også laget forslag til reguleringsbestemmelser. Se vedlegg 3, 5, 6 og 7.

Varsel om regulering var sendt ut 25.09.2006.

Det er innkommet en bemerkning fra Synnøve Haugsand, Johan K. Skanckes vei 6, gnr 61/70. Hun er bekymret for økt trafikk og støy. Se vedlegg 4.

Kommentarer og vurdering:

Eieren/utbyggeren har hatt en litt uryddig håndtering av parkeringssaken: Først har eieren av gnr 6179 fått en ordning med naboen Ås menighetshus om utvidelse av parkeringen for Det blå huset, og kort etter at huset er utvidet, søkes det om ytterligere utvidelse av parkeringsarealet. På den annen side har det foreslåtte parkeringsarealet en slik beliggenhet at det blir til liten ulempe for omgivelsene. Heller ikke Synnøve Haugsand antas å få problemer av betydning når det gjelder trafikk og støy, da hennes eiendom 61/70 har en fløy med glassmesterforretning mot parkeringsarealet og intet oppholdsareal på den siden. Arealet ligger også i rimelig avstand fra rekkehusleilighetene som avgir grunn til parkering. Dessuten ligger arealet gunstig til for Det blå huset.

Arkitekten har foreslått å regulere det aktuelle arealet til fellesområde – parkering, noe som er en uriktig betegnelse. Siden det foreslås regulert til et privat område kun for eiendommen Det blå huset, bør formålet være byggeområde for forretning, kontor m.v. (F4), spesifisert som parkeringsareal for forretningsbebyggelsen på gnr. 61 bnr 9 (F3). Det foreslås derfor en slik regulering, og de foreslåtte nye reguleringsbestemmelsene tilføyes som et tillegg, pkt. d, e, f til § 4, med noen mindre justeringer i formuleringene. Se vedlegg 9.

I planen for opparbeidelse, se vedlegg 6, er det vist i alt 30 parkeringsplasser på tilleggsarealet. Dette er for mye på dette stedet, da manøvrering av bilene blir vanskelig, og det ikke er avsatt plass for snøopplag og eventuell bevaring av hekkene mot naboeiendommene på øst- og vestsiden av arealet. Antall parkeringsplasser må derfor reduseres til maks. 24.

Det dreier seg her om en formålsendring av arealet, noe som vanligvis defineres som en vesentlig endring. Det er likevel forsvarlig å definere det som en mindre vesentlig endring i dette tilfelle, da det fremdeles defineres som et byggeområde (uten bygg), som et tillegg til et eksisterende byggeområde. Det er ellers ikke kommet vesentlige bemerkninger til saken. En mindre vesentlig endring av en reguleringsplan kan vedtas endelig av det faste utvalget for plansaker. Se kart, vedlegg 8.

Konklusjon:

Teknisk sjef vil foreslå at forslaget til endring godkjennes, men at formålet defineres som byggeområde for forretning av kontor (F4), og at det skal brukes til parkering for Det blå huset (F3). Planbestemmelsene justeres og innarbeides i bestemmelsene for reguleringsplanen for Sentrum Øst.

Utv.sak nr 15/07

**41/9, ØSTLIEN MED GAARDERS PLANTESKOLE OG 39/2, DYLTERUD -
FRADELING AV BOLIGTOMT OG DELING AV DRIFTSENHET**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 41/9

Saknr.: 07/38

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/07	08.02.2007

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 08.02.2007:

Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og gir tillatelse i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og jordlovens § 12 til å fradele en boligparsell fra gnr 41 bnr 9, Østlien, som vist på kart datert 23.01.2007 og til å dele driftsenheten, som består av gnr 41 bnr 9, Østlien med Gaarders planteskole og gnr 39 bnr 2, Dylterud, på følgende vilkår:

1. Fradelt boligparsell skal ha tinglyst atkomst fram til Kongeveien.
2. Behandlingsgebyr på kr 1 860,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Ås, 23.01.2007

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:6000
2. Situasjonkart i målestokk 1:500, datert 23.01.2007
3. Søknad I fra advokatfellesskapet Wessel, datert 19.12.2006
4. Søknad II fra advokatfellesskapet Wessel, datert 17.01.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Advokatfellesskapet Wessel v/Thomas Nortvedt, Postboks 34, 1401 Ski
Tove Gaarder Haug, Kongeveien 67, 1430 Ås
Landbrukssjefen, her

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Advokatfellesskapet Wessel v/Thomas Nortvedt har på vegne av eieren Tove Gaarder søkt om fradeling av en boligparsell fra gnr 41 bnr 9, Østlien med Gaarders planteskole, se vedlegg 3

(søknad I). I tillegg er det søkt om deling av driftsenheten Østlien/Dylterud henholdsvis gnr 41 bnr 9 og gnr 39 bnr 2, se vedlegg 4 (søknad II).

Søknad om fradeling av boligparsell:

Bakgrunnen for søknaden er at eieren ønsker å selge gnr 41 bnr 9, Østlien med Gaarders planteskole. Eieren bor i dag i hovedbygningen på eiendommen, men ønsker å flytte til boligparsellen som er søkt fradelt. Parsellen er på ca 2 dekar og er bebygd med et bolighus. I søknaden oppgis det at bolighuset ikke har noen funksjon for driften av planteskolen. Parsellen har egen arrondert tomt og atkomst uavhengig av planteskolen.

Søknad om deling av driftsenheten:

Dylterud ble ervervet som tilleggsjord til Østlien med Gaarders planteskole i 1988, og eiendommene har siden vært drevet som en driftsenhet. Det søkes nå om deling av driftsenheten, fordi eieren ønsker å selge planteskolen. Østlien består av ca 20 dekar planteskoleareal med veksthus og benker. På eiendommen er det to bolighus og driftsbygning med kontor, verksted og lager. Dylterud gård består av 148 dekar dyrket mark og ca 100 dekar skog. Gården har 3 boenheter og en driftsbygning.

Eiendommene ligger 1-2 kilometer fra hverandre og grenser ikke inntil hverandre. I dag benytter planteskolen ca 20 dekar av arealet på Dylterud til frilandsdyrking og driftsbygningen benyttes til lager. Boligene og resten av arealet leies bort.

Eiendommene ligger innenfor et område som i kommuneplanen er disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Østlien grenser inn til et LNF-område med verdifulle kulturlandskapskvaliteter, mens Dylterud grenser inn til et LNF-område med sterke natur- og friluftslivsinteresser.

Gaarders planteskole er en etablert virksomhet med en opparbeidet kundekrets. Det er totalt 10 ansatte i hel- og deltidsstillinger knyttet til virksomheten. For å kunne videreføre drift og sikre de ansatte, ønsker eier å selge til fagkyndig personer med kompetanse og evner til planteskoledrift, ledelse og salg. Eierens sønner har annen utdanning, og de har ikke kompetanse eller ønske om å overta planteskoledriften.

Søker argumenterer med at det vil være vanskelig å selge hele driftsenheten under ett. Det vil medføre en høy pris for bygninger og areal som det ikke er behov for i planteskolen. Dette kan medføre at det vil være vanskelig å finne en kjøper som vil rendyrke planteskoledriften og sikre arbeidsplassene.

Søker mener at det er en fordel at driftsenheten splittes. Begge eiendommene har boliger og driftsbygninger og kan drives som to selvstendige enheter. Tilleggsareal er ikke nødvendig for å drive planteskolen, siden import av planter er mest vanlig. Det er mulig å leie tilleggsjord, blant annet fra Dylterud, hvis det er ønskelig.

Søker ønsker å selge planteskolen og beholde Dylterud i familien.

Vurdering med begrunnelse:

Søknadene krever godkjenning etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Fradeling av boligparsell:

Fradeling vil ikke føre til endret bruk. Jfr. plan- og bygningslovens § 20-6, 2. ledd er fradeling av bebygde tomt i LNF-område å anse som fradeling til uendret bruk som ikke rammes av fradelingsforbudet.

Søknaden har vært drøftet med landbrukssjefen og han uttaler at "boliger som ikke er nødvendig for driften av planteskolen, og boliger som i realiteten ikke tjener som kårbolig for den eldre generasjon, bør kunne deles fra. Ved fradeling bør det likevel tas hensyn til mulige konflikter mellom planteskolen og boligeiendommen i forhold til støy, lukt og atkomstvei." Han kan ikke se at slike konflikter er påregnelig i dette tilfellet, og at det ikke er behov for to boliger i tilknytning til planteskolen.

Deling av driftsenheten:

De to eiendommene, Østlien med Gaarders planteskole og Dylterud, har hvert sitt gårds- og bruksnummer, men har vært drevet som en driftsenhet. Deling etter jordloven kan tillates dersom ett av lovens vilkår er oppfylt: Dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller dersom deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Landbrukssjefen uttaler at "I dette tilfellet begrunnes deling med samfunnsmessige interesser. Sikring av sysselsetting og næringsutvikling i landbruket er en samfunnsmessig interesse i jordlovens betydning."

Landbrukssjefen uttaler videre at "Det er viktig å sikre muligheter for framtidig drift og sysselsetting, og at dette tilsier at planteskolen bør kunne selges separat. Videre utvikling av "grønne arbeidsplasser" er et mål for Ås kommune. Vilkår for å dele driftsenheten er dermed til stede.

Ved vurdering av om deling skal tillates skal det også tas hensyn til eventuelle driftsmessige og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente arealplaner og kulturlandskapet.

Landbrukssjefen mener at deling ikke vil ha noen konsekvenser for disse områdene. Eiendommene ligger i et LNF-område, og det forutsettes at det fortsatt vil være landbruk og planteskoledrift. De to eiendommene vil fungere som egne gårder med egne bolighus og driftsbygninger."

Konklusjon:

Rådmannen viser til saksutredningen og til landbrukssjefens vurderinger. Rådmannen anbefaler hovedutvalg for teknikk og miljø til å gi samtykke til fradeling av boligparsell fra gnr 41 bnr 9, Østlien med Gaarders planteskole og deling av driftsenheten gnr 41 bnr 9, Østlien med Gaarders planteskole og gnr 39 bnr 2, Dylterud. Eiendommene kan dermed anses som to separate landbrukseiendommer.

Utv.sak nr 16/07
GNR 109 - BNR 71 - STEINALDERVEIEN 9
NYBYGG - ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 109/71

Saknr.: 06/2865

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	16/07	08.02.2007

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 08.02.07:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende takform og største tillatte mønehøyde, da det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ås, 29.01.07

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Fasadetegninger
3. Plantegninger
4. Snittegninger
5. Terrengsnitt A-A
6. Terrengsnitt B-B
7. Terrengsnitt C-C
8. Østfasade med inntegnede høyder
9. Opplysninger i forbindelse med levering av revidert byggesøknad
10. Søknad om dispensasjon
11. Nabomerknader
12. Kommentarer til nabomerknader

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Aktiv Entreprenør AS, Larkollveien 35, 1570 DILLING
2. Geir Halvorsen, Innslaget 16, 1536 MOSS
3. Line Theil og Jan Tore Sørensen, Steinalderveien 7B, 1407 VINTERBRO

4. Britt Aas Fidjestøl og John Fidjestøl, Steinalderveien 7C, 1407 VINTERBRO
5. Line Nøst og Bengt Klemmetsen, Steinalderveien 7D, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold/gjeldende regulering

Gnr 109 bnr 71, Steinalderveien 9, er en vestvendt skrånende ubebygd eiendom i Sjøskogen, og har et tomteareal på 1376 m². Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Homanskollen og Pollenga (R-102), vedtatt av kommunestyret 24.10.1990, revidert i kommunestyret 11.09.1996.

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m.

Søknad om rammetillatelse

Aktiv Entreprenør AS har på vegne av Geir Halvorsen sendt inn en søknad om rammetillatelse for å oppføre en enebolig med hybelleilighet i 2 etasjer samt underetasje med et bebygd areal på 208 m². Underetasjen inneholder blant annet hybelleiligheten og en dobbeltgarasje. Prosent bebygd areal etter utbyggingen vil være tilnærmet 15 % BYA. Totalt bruksareal er beregnet til BRA 362 m², hvorav hybelleiligheten utgjør BRA 53 m².

Tidligere behandling av saken:

Etter et møte med bygningsmyndighetene den 05.07.06 trakk Geir Halvorsen prosjektet i foreliggende form. På bakgrunn av at 3 naboer på gnr 107 bnr 242 hadde kommet med merknader der de motsatte seg utbyggingen, hadde bygningsmyndighetene gjennomført en befaring på stedet. Bygningsmyndighetenes vurdering var at huset lå for høyt på tomten, og burde senkes. Videre ble det påpekt at huset burde trekkes frem på tomten for i større grad å følge terrenget. Også naboene foreslo at utbygger burde sprengne og senke underetasjen ned under bakkeplan. Østfasaden mot naboene framsto med to pult-tak som skrådde mot hverandre. Videre var underetasjen vist i full utvendig høyde, slik at største mønehøyde for det ene pult-taket mot naboene var 9,3 m.

Endret søknad om rammetillatelse

Utbygger har sendt inn et endret prosjekt der huset er sprengt ned 1 m i det opprinnelige terrenget, samt at terrenget er blitt justert opp med en halv meter i bakkant mot naboene på gnr 107 bnr 242. Videre er huset trukket lenger fram på tomten slik at det i større grad følger det naturlige terrenget. Underetasjen fremstår med dette som en sokkeletasje mot øst, der planlagt terreng går ca. 1,5 m opp på veggen – hvilket gjør at mønehøyden for det høyeste pult-taket er ca. 8 m mot naboene. Imidlertid utgjør største mønehøyde fortsatt 9,3 m mot vest.

Geir Halvorsen viser til at de ikke vil benytte arealet mellom det planlagte huset og gnr 107 bnr 242 aktivt som uteareal. Dette vil i praksis si at de 4 eierne ikke vil få direkte innsyn til sine 4 verandaer med front mot bakrommet, noe han mener vil være den beste løsningen for alle parter. Halvorsen vil ha sin uteplass foran huset, hvor heller ikke de vil få direkte innsyn. Nabo i nord, gnr 109 bnr 70, som har sin uteplass foran huset, vil med planlagt plassering beholde sin frisiktlinje mot sør.

Søknad om dispensasjonssøknad med særlige grunner:

Aktiv Entreprenør AS har på vegne av tiltakshaver søkt om dispensasjon for takform (§3 punkt b) og maksimalt tillatt mønehøyde på 9,0 m (§3 punkt d). Som særlige grunner er oppgitt følgende:

Takformen: Huset har to pult-tak som skråer mot hverandre. Visuelt fremstår det ikke som vesentlig forskjellig fra en saltakløsning, men utbygger mener at dette vil gi bygget en penere arkitektonisk fremtoning. Huset fremstår med pult-tak, som er mindre prangende sammenliknet med en evt. saltakløsning, noe de mener ville gitt huset en mer dominerende ”boksform”. Bygget fremstår slik det er tegnet, som to småhus bygget inntil hverandre, bundet sammen av en midtgang.

Mønehøyde: De to pult-takene har største mønehøyde på henholdsvis 8,7 m og 9,3 m. Således hevder utbygger at halve huset har en takhøyde på over 9,0 m. Det er nødvendig å strekke høyden opp på 9,3 m for å få til en loftsetasje.

Nabovarsling/merknader:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknader fra 3 naboer også til det endrede prosjektet, datert 13.10.06. Line Theil og Jan Tore Sørensen, Steinalderveien 7B, Britt Aas Fidjestøl og John Fidjestøl, Steinalderveien 7C og Line Nøst og Bengt Klemmetsen, Steinalderveien 7D har sendt 3 likelydende brev. De mener at huset ikke er senket vesentlig ned i terrenget i forhold til tidligere forslag. Boligen vil bli svært dominerende og ruvende i forhold til øvrig bebyggelse og terreng i Nedre Pollenga. De hevder at det planlagte huset i følge situasjonskartet ligger på cotehøyde 47, mens tomannsboligene i Steinalderveien 7 ligger på cotehøyde 48. De kan derfor ikke se at deres tidligere krav om å senke underetasjen under bakkeplan er etterkommet.

Naboene påpeker at husets totalhøyde sammen med dets dominerende og ruvende fasade, vil være svært sjenerende og fremstå som en enorm vegg for beboerne på baksiden. Flere av boenhetene i Steinalderveien vil miste all utsikt, samt reduserte lys- og solforhold, hvilket vil føre til redusert trivsel og verdiforringelse. De står fast på kravet om at husbygger må senke kjelleretasjen i sin helhet under bakkeplan. Det vil si at kun to etasjer bygges fra kotehøyde 47. Huset vil da gå mer i ett med den skrånende tomten og terrenget i området for øvrig.

Tiltakshavers kommentarer til nabomerknadene:

Tiltakshaver tilbakeviser at tomannsboligene bak gnr 107 bnr 71 ligger på cotehøyde 48. Han har latt fagfolk måle inn de faktiske høydene, som er henholdsvis cote 50 for gnr 107 bnr 242 (Steinalderveien 7C og D) og cote 49 for Steinalderveien 7A og B. Han påpeker at terrenget ble betydelig hevet ved tomannsboligene da de ble bygget. Tiltakshaver har inntrykk av at naboene egentlig ikke ønsker noen foran seg. Han har i det reviderte prosjektet prøvd å imøtekomme de krav naboene tidligere har hatt og de ønsker som kommunen har fremmet. Han har fått laget snittegninger som viser forholdet mellom tomannsboligene og planlagt bolig. Han mener at dette viser at den totale ”sjanseeffekten” for naboene blir minimal.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

En må anse det påregnelig at det i boligstrøk oppføres byggetiltak som i noen grad endrer forholdene hva angår innsyn, utsikt, sol og lys. Enhver utbygging og fortetning i villastrøk medfører en viss grad av sjanse for omkringliggende eiendommer. Spørsmålet er om utbyggingen gir urimelig sjanse mht. tap av utsikt, sol og lys. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over

det som forventes ved fortetting generelt. Overskridelsen av største tillatte mønehøyde er liten. I nyere reguleringsplanen er man kommet fram til at det er rimelig å tillate en større mønehøyde på opptil 9,5 m. En saltakløsning ville ikke nødvendigvis gjøre forholdene bedre for naboene – for eksempel kunne møneretningen også være vridd. Terrengnivået ved det planlagte bolighuset ligger lavere enn terrenget ved den bakenforliggende bebyggelse.

Utbygger har vist vilje til å endre prosjektet i en viss grad i forhold til naboers og kommunens tidligere anmerkninger. Imidlertid er prosjektet fortsatt likevel avhengig av dispensasjon for både takform og største tillatte mønehøyde. Etter plan- og bygningsloven er reguleringsplanen bindende, og ingen har i utgangspunktet krav på dispensasjon. Etter § 7 i samme lov må det foreligge "særlige grunner" for at det kan gis dispensasjon. Når naboer motsetter seg at et tiltak som er avhengig av dispensasjon kommer til utførelse, anses lovens krav om "særlige grunner" for dispensasjon for ikke å være ivaretatt. Skal man velge en tomt for å bygge, burde det samtidig også være naturlig å vurdere om bestemmelsene for tomten passer til det man har lyst til å bygge. Bygningsmyndighetene vurderer at plasseringen av bolighuset med fordel også kunne vært forskjøvet ytterligere mot vest, for å utnytte topografien enda bedre. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden om dispensasjon.

Utv.sak nr 17/07
GNR 104 BNR 19 - BILITTVEIEN 2
NYBYGG - 3 NÆRINGSBYGG - SITUASJONSPLAN

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 104/19

Saknr.: 07/197

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	17/07	08.02.2007

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 08.02.07:

Alternativ 1:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende byggegrense mot vest, da det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune avslås forslag til plan for bebyggelse/situasjonsplan på gnr 104 bnr 19.
2. Det faste utvalg for plansaker vil ikke motsette seg prinsippet i den foreslåtte utbygging. Dersom bebyggelsen justeres slik at byggegrensen overholdes, gis bygnings- og reguleringsjefen fullmakt til å behandle en revidert plan for bebyggelse, samt rammetillatelse for de enkelte bygninger.

Alternativ 2:

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 vedrørende byggegrense mot vest. I medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune godkjennes forslag til plan for bebyggelse/situasjonsplan på gnr 104 bnr 19, og for øvrig med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til A.L. Høyer Skien AS og Nordisk Prosjektutvikling AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte bygninger. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan /plan for bebyggelse.

Ås, 27.01.07

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

13. Situasjonsplan/plan for bebyggelse (nedfotografert)
14. Ortofoto eksisterende forhold.
15. Regulerte kotehøyder.
16. Plan-, snitt- og fasadetegninger - bebyggelse tomt 1 (nedfotografert).
17. Plan-, snitt- og fasadetegninger - bebyggelse tomt 2 (nedfotografert).
18. Plan-, snitt- og fasadetegninger - bebyggelse tomt 3 (nedfotografert).
19. Prosjektbeskrivelse/rammetillatelse – tomt 1.
20. Prosjektbeskrivelse/rammetillatelse – tomt 2.
21. Prosjektbeskrivelse/rammetillatelse – tomt 3.
22. Søknad om dispensasjon for å avvike regulerte kotehøyder.
23. Søknad om dispensasjon for byggegrense.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. A.L. Høyer Skien AS, Postboks 2774 Kjørbekk, 3702 SKIEN
2. International Enterprise and Construction AS, Postboks 105, 3168 MELSOMVIK
3. Vinterbro AS, Postboks 105, 3168 MELSOMVIK
4. Flexi Lås & Gitter AS, Ryensvingen 5B, 0680 OSLO
5. Fossum Salmakeri AS, Fredensborgveien 14, 0177 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold/gjeldende regulering

Gnr 104 bnr 19, Bilittveien 2, ligger innenfor Vinterbro Næringspark, og har et tomteareal på ca. 16 daa. Eiendommen omfattes av endret reguleringsplan for Vinterbro Næringspark – N2 - (R-159), vedtatt i kommunestyret 02.04.1997. Eiendommen er regulert til byggeområde for næringsformål - industri, lager og verksted.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av områdets nettoareal. Bebyggelsen kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 12 m målt fra ferdig planert terreng.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3a går det fram at ”Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte utbyggeres behov, men skal ikke være mindre enn 4 daa”.

Krav til plan for bebyggelse/situasjonsplan

Av reguleringsbestemmelsenes § 2b går det fram at det skal være godkjent en plan for bebyggelse for hver enkelt byggetomt eller større avgrensede områder innenfor reguleringsplanen, før det behandles / godkjennes byggesøknader, jfr. plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune. Teknisk sjef har valgt å legge fram forslag til bebyggelse på eiendommen som en samlet plan for det faste utvalg for plansaker, og forutsetter at rammetillatelser og videre behandling av hver bygning behandles på delegert myndighet.

Forslag til bebyggelse

A.L. Høyer Skien AS har på vegne av International Enterprises and Construction AS (IEC AS) søkt om å få dele gnr 104 bnr 19 i 3 tomter. Selve delesaken er behandlet delegert i en egen sak. A.L. Høyer Skien AS har videre på vegne av Flexi Lås & Gitter AS (tomt 1), Fossum Salmakeri (tomt 2) og Vinterbro AS (under etablering) (tomt 3), søkt om rammetillatelse for å oppføre næringsbebyggelse på de tre tomtene. Det er foreslått felles atkomstvei til alle tomtene fra Kveldroveien.

Tomt 1 er foreslått med et tomteareal på 4002 m². På eiendommen har Flexi Lås & Gitter AS planer om å oppføre et nyttt industribygg i 2 etasjer for produksjon og reparasjon av rullegitter og låssystemer. Bygget skal inneholde kontorer og verksted med lager, og totalt bruksareal utgjør BRA 1600 m². Arealet fordeler seg med henholdsvis BRA 476 m² for administrasjonsbygget og BRA 1124 m² for verksted og lager. Del av nybygget er satt av til utleie. Bebygd areal utgjør BYA 1106 m², hvilket tilsvarer prosent bebygd areal på 27,6 % BYA. Utvendig fasadekledning vil være grå stålplater/stålkassetter.

Det er lagt opp til 18 parkeringsplasser. I tillegg er det også satt av plass til varelevering. Bedriften har i dag 10 ansatte, og regner med en framtidig økning til totalt 15 ansatte.

Tomt 2 er foreslått med et tomteareal på 6004 m². På eiendommen har Fossum Salmakeri AS planer om å oppføre et nytt næringsbygg i 1 etasje med salmakerverksted for produksjon, lager og tilpasning av sal og seletøy for hester. Bygget skal videre inneholde et hesteskolager for skoing av hester, samt hesteklinikk med veterinær for polyklinisk behandling av hester. Totalt bruksareal utgjør BRA 1631 m², med henholdsvis BRA 1183 m² for salmakerverksted samt hesteskolager i 1. etasje og en mezzaninetasje med BRA 183 m². Bygget inneholder 2 bruksenheter, der veterinærdelen utgjør BRA 262 m². Det skal også oppføres en paddock på 265 m². Totalt bebygd areal utgjør BYA 1792 m², hvilket tilsvarer prosent bebygd areal på 29,9 % BYA. Utvendig fasadekledning vil være grå stålplater/paroc fasadeelementer.

Det er lagt opp til 29 parkeringsplasser. I tillegg er det også satt av plass til varelevering. Det regnes med ca. 10 framtidige arbeidsplasser totalt.

Tomt 3 er foreslått med et tomteareal på 6014 m². På eiendommen har Vinterbro AS, som er under etablering, planer om å oppføre et nyttt kontorbygg/administrasjonsbygg i 3 etasjer og et lagerbygg i 2 etasjer. Lagerbygget skal benyttes for lagring og oppbevaring av halvfabrikata bygningselementer. Totalt bruksareal utgjør BRA 2816 m², hvorav BRA 1179 m² fordeler seg på administrasjonsbygget, og BRA 1637 m² på lagerbygget. Deler av byggene vil bli leid ut, og det er avsatt plass for 3 bruksenheter i administrasjonsbygget. Totalt bebygd areal utgjør BYA 1800 m², hvorav BYA 441 m² fordeler seg på administrasjonsbygget, BYA 1346 m² på lagerbygget og 13 m² på en sykkelbod. Prosent bebygd areal vil med dette bli 29,9 % BYA. Utvendig fasadekledning vil være grå stålplater/stålkassetter.

Det er lagt opp til 52 parkeringsplasser. I tillegg er det også satt av plass til varelevering. Det regnes med ca. 50 framtidige arbeidsplasser totalt.

Dispensasjon – kotehøyder angitt i reguleringsplan

Det søkes om dispensasjon for å avvike høydekurvene som er angitt på reguleringskartet, og som er bindende. På reguleringsplanen er det inntegnet et markert høydesprang med høyde 4 m omtrent midt på tomten. Det oppgis at International Enterprise and Construction AS (IEC) kjøpte tomten etter at denne var ferdig opparbeidet, jevnt skrånende slik tomten fremstår i dag. I forbindelse med kjøp av tomt ble det heller ikke nevnt noe om annet ønsket planeringsnivå.

Det er fra IEC`s side lite ønskelig å dele opp tomten med et slikt sprang, ut fra ønske om sambruk og felles innkjøring.

Dispensasjon – avvik fra regulert byggegrense

Det søkes om dispensasjon for å avvike regulert byggegrense på 8 m mot friområdet i vest for å kunne utnytte tomten. Mot friområdet ønskes det å benytte avstander som er angitt i plan- og bygningsloven, det vil si bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 m. Normalt blir slike byggegrenser begrunnet ut fra branntekniske forhold, og for å slippe sol og lys mellom bygninger. Da den aktuelle grensen er mot regulert friområde, mener utbygger at slike hensyn ikke er like relevante.

I forbindelse med utspregning av tomten, danner terrenget et sprang på 2 til 5 m i grensen, som medfører at friluftsområdet ligger tilsvarende høyere enn den omsøkte tomt. Utbygger viser til at denne variasjonen er tatt med i deres planlegging, slik at rom med behov for lys, er plassert i områder hvor terrengspranget ikke er så markant. Med bakgrunn i ovenstående mener utbygger at det er tatt tilstrekkelig hensyn til brannteknikk og lysinnslipp i de omsøkte planer.

Nabovarsling

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

Brannsikkerhet

A.L. Høyer Skien AS har utarbeidet en brannsikkerhetsstrategi for hvert av byggene, bortsett fra lagerbygget på tomt 3, der de har engasjert NEAS Brannconsult (NBC). Innsatstiden for Søndre Follo brann og redningsvesen vil være maks. 15 minutter frem til Vinterbro.

Tomt 1 – Industribygg for Flexi Lås & Gitter AS. Industri defineres som risikoklasse 2.

Bygget har 2 etasjer hvor 2. etasje har areal på ca. halvparten av 1. etasje. Bygningen betraktes dermed som en 2-etasjes bygning og prosjekteres i brannklasse 1. Det er ikke behov for å brannseksjonere. Brannteknisk prosjektering vil i sin helhet bli utført med preaksepterte løsninger, bl.a. ved branncelleinndeling og rømning. Det installeres ikke brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, ledesytem eller røykventilasjon.

Tomt 2 - Industribygg for lager, produksjon og tilpasning av hestestyr, samt hovslager og veterinær for Fossum Salmakeri AS. Industri defineres som risikoklasse 2. Bygget har mezzaninetasje med areal som er mindre enn 1/5 av 1. etasjes areal. Bygningen betraktes

dermed som 1-etasjes bygning og prosjekteres i brannklasse 1. Det er ikke behov for å brannseksjonere. Brannteknisk prosjektering vil i sin helhet bli utført med preaksepterte løsninger, bl.a. ved branncelleinndeling og rømning. Det installeres heldekkende adresserbart alarmanlegg i hht. preaksepterte løsninger. Det er ikke behov for sprinkleranlegg eller røykventilasjon, men det installeres ledesytem.

Tomt 3 – Adminstrasjonsbygg for Vinterbro AS. Kontor defineres som risikoklasse 2. Bygget har 3 etasjer og prosjekteres i brannklasse 2. Det er ikke behov for å brannseksjonere.

Brannteknisk prosjektering vil i sin helhet bli utført med preaksepterte løsninger, bl.a. ved branncelleinndeling og rømning. Hvert plan utføres som egen branncelle, ettersom det legges opp til mulighet for etasjevis utleie til andre virksomheter. Det er ikke behov for brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, ledesytem eller røykventilasjon.

Tomt 3 – Lagerbygg for Vinterbro AS. Lagerbygget skal oppføres med mezzaninplan som utgjør 50% av underliggende plan. Dette medfører at bygningen får 2 tellende etasjer. Bygget utføres i risikoklasse 2 og brannklasse 1. Det vil bli utført branncelleinndeling mellom arealene for 2 brukere av bygget. Brannbelastningen i bygget vil være til dels høy. Bygget skal sprinkles.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Opparbeidede terrenglinjer er ikke i samsvar med hva som er angitt i reguleringsplanen. Bygningsmyndigheten vurderer at det ikke er behov for å gi ytterligere dispensasjon for dette forholdet i denne saken, da de endrede terrenglinjene midt på det planerte arealet ble godkjent under opparbeidelse av tomten. Kommunen vil ikke motsette seg at eksisterende forhold beholdes, ettersom det er foreslått en samlet utbygging og at området sees under ett.

Tiltakshaver ønsker å utnytte mest mulig av tomtearealet til utbygging. Det er derfor foreslått å sprengte bort et parti på 4-7 m langs grensen mot friområdet i vest, til det gjenstår 1 m mot grense og ned til tomtens øvrige plannivå. Utbyggingsforslaget viser at deler av bebyggelsen på tomt 1 og 3 overskrider regulert byggegrense mot vest, som har en avstand på 8 m fra friområdet på nabotomten. Avstanden er satt større enn det generelle kravet på 4 m i plan- og bygningsloven, blant annet for å ivareta kvaliteten i friområdet, ved ikke å ha næringsbebyggelsen for tett inntil. Videre gir dette muligheten for en myk overgang av terrenget mellom næringstomten og friområdet. En større avstand gir bedre anledning til å etablere vegetasjon som visuelt dempende tiltak ved eventuelle skjæringer. Det går indirekte frem av reguleringsbestemmelsene at man skal legge vekt på landskapsmessige hensyn, ved at man i § 2 har inntatt at skjæringer og fyllinger skal parkmessig behandles. Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 fastsetter videre at "tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser". Kortere avstand til eiendomsgrensen kan også gjøre at lysforholdene blir dårligere mot bebyggelsen pga. av trær på friområdet.

Det ble under utarbeidelsen av reguleringsplanen med regulerte terrenglinjer lagt spesiell vekt på landskapsmessige forhold, særlig når det gjelder skjæringer og fyllinger. Kommunen erkjenner at en næringstomt må utformes slik at den får en funksjon som også tilfredstiller virksomhetens behov. Man er likevel skeptisk til å tillate den foreslåtte utspregning av ovennevnte årsaker, og det at den foreslåtte utbygging forutsetter dispensasjon fra regulert byggegrense. Slik kommunen ser det er ingen av de oppgitte grunner i seg selv en "særlig grunn". Heller ikke gir totalvurderingen av de oppgitte "særlige grunner" etter kommunens vurdering tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Lovens krav om "særlige grunner" anses derfor ikke ivaretatt. En eventuell grunn til å dispensere er at den planlagte bebyggelsen som overskrider regulert byggegrense, er lavere enn den regulerte maksimale gesimshøyde på 12 m – da disse bygningene er henholdsvis 8 m og 10,5 m høye.

Utbyggingen er presset til det maksimale, og tomt 2 og 3 vil ikke ha noen utvidelsesmulighet senere. Likevel ligger omfanget av den foreslåtte bebyggelsen innenfor det som er tillatt av bebygd areal. Avstanden mellom alle bygg og til nabobygg er i forslaget over 8 m. Det er dermed ikke behov for tiltak for å hindre brannspredning. Imidlertid må plasseringen av bebyggelsen på tomt 1 og 3 justeres/forskyves, eller at bebyggelsen reduseres i omfang for å overholde regulert byggegrense.

Parkeringsdekningen er godt ivaretatt på tomt 2 og 3 i henhold til Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven, mens tomt 1 har et underskudd på 3 parkeringsplasser.

I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates det ikke butikker innenfor området. Kommunen ser ikke dette problematisk i forhold til tomt 2, da sal og seletøy produseres i salmakerverksted tilpasset den enkelte hest. Det er imidlertid ikke innlevert fasadetegninger av paddock på tomt 2.

Teknisk sjef fremmer 2 alternative innstillinger, der alternativ 1 anbefales. I dette alternativet anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å avslå søknad om dispensasjon for å avvike regulert byggegrense mot vest, samt den omsøkte plan for bebyggelse i foreliggende stand. Imidlertid bør man akseptere prinsippet i den foreslåtte utbygging, dersom bebyggelsen justeres slik at byggegrensen overholdes. Teknisk sjef ber om at det gis delegert fullmakt til å behandle en revidert plan for bebyggelse, samt rammetillatelse for de enkelte bygninger.

Utv.sak nr 18/07
GNR 66 BNR 43 - TANDBERGÅSEN 12A - NYBYGG GARASJE
KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 446/06

Saksbehandler: Vigdis Sammerud

Arkivnr: GB 66/43

Saknr.: 06/2000

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	446/06	19.12.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	18/07	08.02.2007

Innstilling:

Under henvisning til saksutredning og vurdering med konklusjon og begrunnelse, opprettholder det faste utvalg for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 446/06 av 19.12.2006.

Klage fra eiere av gnr 66 bnr 44, Tandbergåsen 14a og 14b tas ikke til følge.

Saken sendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 26.01.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Med bakgrunn i naboprotester ble meldingssak omgjort til søknad om tiltak og ble behandlet og godkjent i sak D 466/06 den 19.12.2006

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan med terrengprofil, plan- snitt og fasadetegninger
2. Vedtak i sak D 466/06 av 19.12.2006
3. Klage på vedtak fra naboer datert 24.01.2007
4. Reguleringsplanens bestemmelser
5. Utsnitt av reguleringsplan

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Kjetil og Sissel Rønning, Tandbergåsen 12A, 1400 Ski

Camilla og Frode Krogh, Tandbergåsen 14A, 1400 Ski
Stein-Olaf Rødberg og Marianne Tresaker, Tandbergåsen 14B, 1400 Ski

SAKSUTREDNING:

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tandbergløkka (R-206-V), vedtatt av kommunestyret 03.09.03, hvor den er regulert til bolig. I medhold av reguleringsbestemmelsenes pkt. 3b kan det tillates uthus, garasje/carpot på inntil 50m² BYA (Bebygd areal) pr. familieleilighet. Videre heter i pkt. 3c at gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, ikke på noe punkt, skal overstige 3,0m, og høydeforskjellen mellom møne og ferdig planert terreng skal ikke overstige 5,0m. I pkt. 3e heter det at avstand til tomtegrense mot vei skal være minst 5,0m.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av garasje med BYA på 30m², gesimshøyde på 2,25m og mønehøyde på 4,25m. Når det gjelder avstand fra planlagt garasje til felles adkomstvei, må det bli en skjønnsmessig vurdering, men vi ser 5 meters avstand som retningsgivende.

Tomtegrensa ligger på motsatt side av veien. Veien er opparbeidet i 4meters bredde. Dersom en tar med i betraktningen at langveggen og taket er trukket 0,6m ut for garasjeporten, så vil en oppnå en avstand på 5m fra garasjeport og ut til opparbeidet vei.

Klage fra naboer:

Vedtaket i saken ble sendt ut 04.01.07

Klagen er mottatt 24.01.07

Klagefristen er overholdt

Naboene i Tandbergåsen 14A og 14B har i felles skriv av 24.01.07 påklaget kommunens godkjenning av garasjen i sak D 446/06. De mener at størrelsen og plasseringen av den omsøkte garasje vil føre til dårligere lysforhold, spesielt for Tandbergåsen 14A. De vil få ulemper med lydforhold, og biloppstilling utenfor garasjen vil skape problemer for adkomst til Tandbergåsen 14A og 14B.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Garasjen som det søkes om skal plasseres der hvor den er vist på felles situasjonsplan som ble godkjent i forbindelse med bygging av bolighusene Tandbergåsen 12A og B og 14A og B. Vi kan ikke se at lysforholdene forringes da garasjen er lav og er planlagt bygget 10,5m fra Tandbergåsen 14A, jfr. terrengprofil innfelt på situasjonsplanen. Når det gjelder lydforhold, så anses ikke en enkeltgarasje på en boligeiendom som en støykilde. De påståtte adkomstproblemene til Tandbergåsen 14A og 14B er belyst under avsnittet "søknaden".

Vi kan ikke se at det er momenter i klagen fra naboene som skulle tilsi en endring av bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak D 446/06. Vi foreslår derfor at det faste utvalg for plansaker ikke tar klagen til følge.

Utv.sak nr 19/07

**R-232 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE
VED KJÆRNESSTRANDA - KLAGE PÅ VEDTATT PLAN**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-232

Saknr.: 04/2238

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/05	09.06.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/06	19.10.2006
Kommunestyret	67/06	01.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/07	08.02.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 08.02.2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 15 opprettholder teknisk sjef Ås kommunestyres vedtak av 01.11.2006 om reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda. Klagen fra advokat Håvar Wiik på vegne av Synnøve Mathisen, Stein Mathisen og Bjørn Morten Kjærnes tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 22.01.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.10.2006:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.10.2006:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, jamfør § 30, vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda, som vist på reguleringskart datert 30.05.05, sist revidert 25.09.06, med reguleringsbestemmelser datert 30.05.05, sist revidert 24.07.06.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2005:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2005:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda som vist på reguleringskart datert 30.05.05 med reguleringsbestemmelser datert 30.05.05.

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

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.05

Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.10.06

Kommunestyret 01.11.06

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker (på kommunalt nivå)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Vedtatt reguleringsplankart datert 26.09.06 for et område ved Kjærnesstranda (forminsket)
2. Vedtatte reguleringsbestemmelser, sist revidert 24.07.06
3. Klage fra Synnøve Mathisen, Stein Mathisen og Bjørn Morten Kjærnes ved advokat Håvar Wiik
4. Foto som viser hele eiendommen 111/37, se eget fargetrykket vedlegg
5. Innspill til klage fra Bjørn Morten Kjærnes med fotoserie figur 1- 7
6. Innspill til klage fra Synnøve og Stein Mathisen
7. Bearbeidet reguleringskart fra klagere

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Brev fra Ellen og Kjell Kasbohm
- Brev fra Kari Aunes Nilsen og Egil Nilsen
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Advokatene Falkanger, Wiik, Schei & Lindbeck v/ Håvar Wiik, Seiersten sentrum, Postboks 331, 1441 Drøbak
- Ellen og Kjell Kasbohm, Kjærnesstranda 17, 1407 Vinterbro
- Kari Aunes Nilsen og Egil Nilsen, Kjærnesveien 131-133, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING

Bakgrunn

Ås kommunestyre vedtok reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda R-232 på møte 01.11.06. Det aktuelle området ligger i 100- meterssonen som omfattes av rikspolitiske

retningslinjer for Oslofjorden. Hensikten med reguleringsplanen er i henhold til kommuneplan for Ås 2002-2012 arealdelen, å sikre dagens bebyggelse og allmennhetens ferdsel i strandsonen samt hindre videre nedbygging av denne. Planforslaget innebærer omdisponering fra fritidsbebyggelse til boligformål i hele området og legger til rette for sammenslåing av eiendommer med samme eier. Eiendommen gnr 11 bnr 37, "Skrekken", er imidlertid vedtatt delt i to parseller som kompensasjon for at en stor del av eiendommen er regulert til spesialområde- friluftsområde, blant annet for å sikre et sammenhengende grøntbelte gjennom bebyggelsen.

Underretning om kommunestyrevedtak – bemerkninger/klager:

Kommunestyret vedtak ble annonsert og sendt berørte parter 21.11.2006. Det er innkommet følgende uttalelser:

Ellen og Kjell Kasbohm (gnr 111 bnr 24 og 201) er misfornøyd med regulering av deres gårds plass og deler av hage til spesialområde/friluftsliv.

Kari Aunes Nilsen og Egil Nilsen (gnr 11 bnr 154, 178 og 257) ønsker å beholde eiendommen 111/154 som separat eiendom og ikke slå denne sammen med 111/257 og 111/178 slik den vedtatte planen viser.

Teknisk sjef tar sikte på å behandle disse forholdene separat som forslag til mindre vesentlige endringer av den vedtatte planen.

Advokat Håvar Wiik påklager planvedtaket i brev fra datert 19. desember 2006 på vegne av Synnøve Mathisen, Stein Mathisen og Bjørn Morten Kjærnes. Planen påklages fordi flere av de forhold som berører eiendommen gnr 111 bnr 37, ikke synes å være begrunnet. Disse forholdene har flere ganger blitt påpekt fra klager, som opplever at reguleringsplanen er vedtatt med løsninger som er ulogiske og ikke ivaretar selve formålet med reguleringen og hensyn til berørte eiendommer. Det reises også spørsmål ved kommunens saksbehandling og sås tvil om kommunes motiver. Advokat Wiik gir følgende historiske gjennomgang før han fremlegger klagers misnøye med den vedtatte reguleringsplanen:

Historikk

Nåværende eier av gnr 111/37 overtok eiendommen i 1978. Etter dette har det hele tiden vært dialog med ulike saksbehandlere i kommunen om mulighet for fradeling av en boligtomt på nordsiden av låven og forstått det slik at dette ville avhenge av tilgang til offentlig vann og avløp. Eier har avstått grunn til gangvei og bilvei uten vederlag verken fra kommunen eller øvrige beboere langs veien. Dermed er også allmennhetens ferdselsmulighet langs sjøen sikret i planområdet. Kommunen har fått legge vann og kloakk og sette opp pumpehus mot et symbolsk vederlag. I tillegg og uten forhåndssamtykke skal kommunen ha opparbeidet parkeringsplass for lastebil utenfor pumpehuset som ytterligere båndlegger deler av eiendommen. Klager var videre positiv til igangsetting av reguleringsarbeid ettersom dette kunne gi mulighet for nettopp fradeling av tomt. Under reguleringsprosessen har en av klagerne, Bjørn Morten Kjærnes (som det tilkommer en avtalebasert rett til å overta en eventuell utskilt parsell nord for låven) gjentatte ganger bedt om befaring for bl.a. å påvise at allmennhetens ferdselsmuligheter til friluftsområde øst for eiendommen SF1 med innslag av bevaringsområder for kulturminner SBK1 og SBK2 kan og bør ivaretas på en bedre måte enn de ulike reguleringsforslagene har lagt opp til. Planen tyder på manglende forståelse og kunnskap om lokale forholdene.

Grønn korridor

Klager reagerer på at det ikke er gitt noen begrunnelse for valg av å ha en 15 m bred grøntkorridor mellom friluftsområdene SF1 og SF2. **Det vises for øvrig til sakens vedlegg 3-**

7 som er kopier av dokumenter fra klager. Det gis dessuten uttrykk for usikkerhet om det her er tatt utenforliggende hensyn ettersom klager hevder å være kjent med at arkitekt Kjell Østli og bygnings- og regulerings sjefen er skolekamerater. Det alvorligste hevdes imidlertid å være at allmennhetens interesser ikke vil bli ivaretatt av grøntkorridoren, men kunne vært bedre ivaretatt ved å benytte eksisterende sti slik vedlagte foto viser, **vedlegg 4** (sti merket naturlig atkomst fra gammel tid).

Forslag til tomtedeling

Det vises til at det i den vedtatte planen er lagt opp til fradeling av en tomt fra eiendommen 111/37. Klager oppfatter deleforslaget som merkelig. Tomta ligger svært nær sjøen og i mulig strid med tilliggende spesialområde/naturvernområde, og plasseringen strider mot eiers ønske. For å illustrere hva grunneier mener er en god løsning, som også bedre ivaretar reguleringsformålene, har klager foretatt visse bearbeidelser av planen, se **vedlegg 7**.

Oppsummering av klage

Advokat Håvar Wiik vil fremheve at partene er enige om å få avsatt parsell til bolig slik det er inntegnet på vedlegg 7 og for øvrig samstemt i forhold til oppfatningene vedrørende kommunens saksbehandling og ønsker om endringer av reguleringsplanen.

Dersom det ikke skulle være mulig å endre reguleringskartet, ønsker eier subsidiært å få fradelt tomten sørøst for hovedhuset grensende til eiendommen gnr 111 bnr 11, vist med tykk hvit strek, område A på vedlegg 4 (blå stiplede linje på fargestrykk av vedlegg 4).

Alternativt ønsker de å få begrenset tomten de har fått fradelt mellom låven og sjøen (gul stiplede linje på vedlegg 4) til 500 m² med byggegrense 2 m fra spesialområdet SF1.

Teknisk sjefs vurdering

I innspill fra Synnøve og Stein Mathisen til advokat Wiik, vedlegg 6 til saken, presenteres en historisk gjennomgang av hvordan Mathisen gjentatte ganger har avgitt grunn til ulike formål. Når det gjelder plassering av pumpestasjon på eiendommen, er dette slik vi forstår på kommunalteknisk avdeling, gjort etter avtale med grunneier. Det opplyses i den sammenheng at pumpene ved stasjonen, på grunn av driftstekniske forhold, skal byttes ut i løpet av våren, og at støy fra de nye pumpene dessuten vil bli redusert i forhold til dagens situasjon. Pumpestasjonen er en nødvendig innretning i området kloakksystem og gjør det mulig å opprettholde fast bosetning på denne delen av Kjærnesstranda. Mathisen har utover grunnavståelse til pumpestasjon med tilhørende parkeringsplass ikke avgitt grunn i forbindelse med kloakking, men gitt tillatelse til fremføring av vann- og kloakkledninger gjennom vestre del av eiendommen, langs Kjærnesveien.

Streng holdning til fradeling

Når det gjelder "løfter" om fradeling av tomt fra ulike ansatte i Ås kommunes, må slike muntlige utsagn tolkes som signaler om noe som kan la seg gjennomføre under de rette omstendigheter. Etter ovennevnte kloakking ble det utarbeidet ny kommuneplan som hadde en streng holdning til fradeling og bygging i strandsonen fordi dette utgjør en del av 100-metersbeltet langs Oslofjorden.

Planprosessen

Da planprosessen startet høsten 2004, fremgikk det av kommunens varsel at formålet med reguleringen skulle være å sikre strandsonen mot nedbygging, sikre dagens bebyggelse samt tilrettelegge for allmenn ferdsel i strandsonen. Da første utkast til planforslag ble presentert,

var eiendommen 111/37 foreslått delt slik at låven ble liggende på egen tomt. Det omtalte grøntbeltet nord for låven, ble lagt inn som en sikring av områdets grønne karakter og for å binde strandområdet sammen med skogen bakenfor, først og fremst som et landskapsmessig visuelt grep. Dette ble altså gjort for å sikre landskapsprofilen i området slik den oppleves fra sjøsiden og unngå fremtidig sammenhengende bebyggelse i området, og ikke etter forslag fra eier av gnr 111 bnr 191 Kjell Østli, slik klager hevder. Bygnings- og reguleringsjefen har selv gjennomført befaringer i området og har konkludert med at det regulerte grøntområdet (SF1) mellom eiendommene 111/37 og 111/191 gir den beste gangforbindelsen mellom sjøen og skogen ovenfor. Det poengteres at man ikke skal behøve og gå på tvers av terrenget der det er brattest, men kan følge naturlige terrengformasjoner gir en god framkommelighet. Den naturlige atkomstveien fra gammel tid mellom 111/37 og 111/11 som Kjærnes viser til, oppleves å gå veldig nær privat bebyggelse og derfor mindre gunstig.

Etter hvert ble Mathisens nevø, Bjørn Morten Kjærnes, delaktig i planprosessen som berørt part ettersom han i sin tid var blitt forespeilet en tomt på eiendommen. Når det gjelder bruk av arealet mellom låven og eiendommen gnr 111 bnr 191, vises det til klagers historiske gjennomgang, der det nevnes at Kjærnes skulle ha rett til å overta en *eventuell* tomt på nordsiden av låven. Kommunen utarbeidet derfor etter diskusjonen med sistnevnte, flere ulike løsningsforslag for eiendommen der et forslag til slutt ble sendt ut på høring til berørte grunneiere våren 2006. På bakgrunn av forslaget, ble vi gjort oppmerksom på at familien Mathisen sterkt ønsket å beholde låven på samme eiendom som hovedbygningen.

Alternativ fradeling

Kjærnes ga uttrykk for ønske om alternativt å fradele tomt i skråningen mot eiendommen gnr 111 bnr 11 slik hvit strek på vedlegg 4 viser. Kjærnes mente at opparbeidet atkomst til tomt på sørsiden av Mathisens eiendom (gnr 111 bnr 23) burde kunne benyttes som atkomst til den fradelte tomten. Bygnings- og reguleringsjefen gikk imot forslaget. En av grunnene til dette er at atkomstveien det vises til, er en turvei. En atkomst her vil være i strid med gjeldende reguleringsplan for området fra Kjærnes brygge og sørover. Det har aldri vært meningen at det skal anlegges bilvei her. På denne bakgrunn ble det videre og etter samtale med Bjørn Morten Kjærnes høsten 2006, innarbeidet et nytt delingsforslag i reguleringsplan for Kjærnesstranda som viste fradeling av tomt på nedsiden av låven, mellom denne og sjøen. Byggegrenser ble satt slik at bebyggelsen blir trukket lengst mulig vekk fra sjøen og fra grøntbeltet på nordsiden av eiendommen.

Befaringer

Underveis i planprosessen har det vært gjennomført flere befaringer i området. Ingen av de tre klagerne har slik det hevdes, kontaktet oss og bedt om befarings. Vi har hele tiden hatt en åpen dialog med de involverte partene. Bygnings- og reguleringsjefen har så langt som mulig forsøkt å imøtekomme ønsker fra Kjærnes som vi også tolket som et uttrykk for Mathisens ønsker og derfor finner det noe underlig når de nå påklager løsninger de selv delvis har vært med på å foreslå. Klagers hentydninger om bygnings- og reguleringsjefens inhabilitet fordi han skal ha vært skolekamerat med Østli, eier av gnr 111 bnr 191, er fullstendig uriktig og må bygge på at de to har studert ved samme arkitektskole med 4-5 års mellomrom.

Konklusjon

Teknisk sjef foreslår at det faste utvalget for plansaker ikke tar klagen til følge.

Utv.sak nr 20/07
BRUK AV BYGNINGSREHABILITERINGSMIDLER 2007

Saksbehandler: Gunnar Ek

Arkivnr: 614 &46

Saknr.: 07/218

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/07	08.02.2007

INNSTILLING:

Konto 06100 130 2310 - Budsjetterte rehabiliteringsmidler 2007 - kr. 1.750.000, disponeres i prioritert rekkefølge, slik:

Pri.	Tiltak	Kostnadsramme kr.
1	Ås Bibliotek - Luftbehandlingsaggregat	300.000
2	Ås ungdomsskole – omlegging av tak	260.000
3	Ås ungdomsskole – aktivitetsbygget: Installering av brannvarlingsanlegg	250.000
4	Fjellveien 10 – utvendig rehabilitering av tak, fasader, vinduer	250.000
5	Åsgård skole – pav. 4 og 5 – utvendig oppussing (maling, skifting av folie	270.000
6	Skolehusveien 1 og 3 – utvendig rehabilitering	280.000
7	Hellinga 5 A og Bjørnekroken 21 D – rehabilitering / oppussing	140.000
I alt		1.750.000

Ås, 29.01.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Svein Hougen
Eiendomssjef

Avgjørelsesmyndighet: Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge: Hovedutvalg for teknikk og miljø

Utskrift av saken sendes til: Eiendomssjefen,

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

I budsjettet for 2007 er i kap. 06100 130 2310 bevilget kr.1 750 000 til større rehabiliterings-tiltak. Budsjettposten disponeres etter særskilt vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø.

Kommunens eiendommer har et dokumentert rehabiliteringsbehov som langt overstiger det beløpet som bevilges årlig, slik at tiltakene hvert år må prioriteres nøye.

Ut fra en samlet vurdering av rehabiliteringsbehovene, forelås følgende tiltak, i følgende prioriterte rekkefølge:

1. Ås Bibliotek – kulturhuset **kr. 300.000**
Installering av luftbehandlingsaggregat
2. Ås ungdomsskole **kr. 260.000**
Taket på aktivitetsbygget må omlegges.
3. Ås ungdomsskole **kr. 250.000**
Kommunen har fått pålegg om installering av aktivitetsbygget.
4. Fjellveien 10 **kr. 250.000**
Det er påkrevd å rehabilitere tak og fasader
Samt skifte vinduer.
5. Åsgård skole pa. 4 og 5 **kr. 270.000**
Utvending oppussing; maling / skifting av folie
6. Skolehusveien 1 og 3 **kr. 280.000**
Utvendig rehabilitering av disse utleieboligen
er helt påkrevd.
7. Hellinga 5A og Bjørnekroken 21 D **kr. 140 000, i alt kr. 1.750 000**
Det må foretas innvendig oppussing og rehabilitering
før nye leietakere kan flytte inn.

Utv.sak nr 23/07**GNR 113 BNR 1 FNR 79 - FRITIDSEIENDOM - AVLØPSANLEGG
KLAGE PÅ VEDTAK OM TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Anders W. Yri

Arkivnr: GB 113/1-79 Saknr.: 06/755

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/07	08.02.2007

Innstilling:

Vedtak om tvangsmulkt i sak 81/06 i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 14.09.2006 opprettholdes foreiendom gnr 113 bnr 1 fnr 79. Det ilegges tvangsmulkt på kr 200,- per dag fra 01.01.2007 og frem til kommunen mottar tilfredsstillende dokumentasjon på at avløpsforholdene er forskriftsmessig ordnet.

Ås, den 23.01.2007

Arnt Øybekk
Tekn.sjefGunnar Larsen
komm.ing**Tidligere politisk behandling:**

Vedtak i HTM, sak 13/06

Vedtak i HTM, sak 06/1954

Administrativ behandling:**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

Behandlingsrekkefølge:

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse

Vedlegg som følger saken trykt:

Klage på vedtak om tvangsmulkt, datert 15.01.2007

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

Eier av eiendommen gnr 113 bnr 1 fnr 79

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Kommunen har mottatt klage på vedtak om tvangsmulkt (sak 81/06 i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 14.09.2006) for gnr 113 bnr 1 fnr 79. Klagen er datert 15.11.2006.

Pålegg om utbedring av avløpsanlegget ble gitt 12.05.2004, og frist for utbedring av anlegget ble satt til 01.01.2006. Ut fra dette mener kommuneingeniøren at det i utgangspunktet er gitt tilstrekkelig tid til å følge opp pålegget. Bakgrunn for pålegget om utbedring er at det er innlagt vann uten godkjenning til dette på eiendommen. Den eksisterende avløpsløsningen er altså etablert uten at det er gitt godkjenning fra kommunen.

Det er fremsatt følgende tre begrunnelser for klage på vedtak om tvangsmulkt:

1. Ny eier av eiendom er mindreårig.
2. Kostnadene til en oppfølging av pålegget oppgis å være langt ut over det eier kan betjene.
3. Det påpekes også at en eventuell avstenging av innlagt vann vil medføre en uforholdsmessig innskrenking i bruken av eiendommen i forhold til miljøgevinst, fordi dette vil innebære en dramatisk reduksjon i eiendommens markedsverdi.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Kommunen har gitt et pålegg om opprydning i ulovlige vann- og avløpsforhold på eiendommen, derfor bør pålegget og vedtak om tvangsmulkt ikke fravikes på grunnlag av eiers økonomiske situasjon, alder eller av hensyn til eiendommens markedsverdi.