

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal

15.11.2007 kl. 18.00

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

### Saksliste:

#### Referatsak

#### Delegerte saker

Utv.sak nr89/07 07/2513  
HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2008 - 2011. BUDSJETT 2008.

Utv.sak nr90/07 07/2257  
VALG AV STRØMTARIFFER

Utv.sak nr91/07 07/2423  
JUSTERING AV PRISER - IDRETTS- OG SVØMMEHALLENE

Utv.sak nr92/07 07/2359  
REVIDERT TILTAKSPLAN FOR KOMMUNAL KLOAKK - 2008 - 2011

Utv.sak nr93/07 07/1225  
TILTAKSPLAN FOR IDRETT, NÆRMILJØ OG FRILUFTSLIV FOR 2008-2011

Utv.sak nr94/07 07/1193  
SØNDRE MOER - SAMTYKKE TIL PRIVAT EKSPROPRIASJON

Utv.sak nr95/07 07/2532  
TILTAKSPLAN FOR VANNFORSYNING 2008-2013

Utv.sak nr96/07 06/1876  
R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN -  
FRIOMRÅDE, LEKEPLASS

Utv.sak nr97/07 06/1481  
R-244 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KAJA BARNEHAGE

Utv.sak nr98/07 07/2007  
GNR 55 BNR 101 - PÅBYGG AV NY TOPPETASJE I MOERVEIEN 4 GNR 55 BNR 2 - UTVIDELSE  
AV BEBYGGELSEN MED "MELLOMBYGG"

Utv.sak nr 99/07 07/549  
GNR 106 BNR 16 - NORDBY NORDRE – SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr100/07 07/1899  
GNR 111 BNR 124 - KJÆRNESLIA 2 - TIL-/PÅBYGG - ANNEKS

Utv.sak nr101/07 07/1628  
GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK

Utv.sak nr102/07 07/1995  
GNR 71 BNR 1 - NORDRE SKUTERUD - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr103/07 07/1760  
GNR 74 BNR 114 - BJØRNEBEKK - MASSEDEPONI

Utv.sak nr104/07 07/2444  
GNR 75 BNR 129 - GAMLE KROER VEI 115 - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr105/07 05/2557  
GNR 107 BNR 293 - JORDVOLL - KLAGE

Utv.sak nr106/07 06/2900  
GNR 108 - BNR 432 - HOMANNSKOLLEN 15 A - NYBYGG - ENEBOLIG

Utv.sak nr107/07 07/1592  
GNR 113 BNR 137 - ORRELIA - FLERMANNSBOLIGER - 6 OG 8 LEILIGHETER SITUASJONPLAN FOR FELT B4 VED ILEVEIEN

Utv.sak nr108/07 07/2262  
GNR 112 BNR 177 - BEKKVEIEN 37 - RIVING OG OPPFØRING AV NY HYTTE -

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

**Ås, 06.11.2007**

**Håvard Steinsholt  
Leder**

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

**Utv.sak nr 89/07****HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2008 - 2011. BUDSJETT 2008.**

Saksbehandler: Per Kierulf

Arkivnr: 145

Saknr.: 07/2513

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	56/07	14.11.2007
Hovedutvalg for helse og sosial	27/07	14.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	89/07	15.11.2007
Arbeidsmiljøutvalget	/	
Ås Eldreråd	/	
K.råd for funksjonshemmede	/	
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/	
Administrasjonsutvalget	/	
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

1. Forslag til handlingsprogram 2008-2011 og Økonomiplan 2008-2011 med budsjettkommentar vedtas.
2. Forslag til drifts- og investeringsbudsjett for 2008 vedtas.
  - a) Skattesatsene for 2008 fastsettes lik høyeste sats i henhold til Stortingets vedtak i statsbudsjettet for 2008. 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 2008.
  - c) Forslag om nye stillinger og omgjøring av stillinger, jf. kap. 6 i budsjett og økonomiplan vedtas.
  - d) Opptak av lån på kr. 48 500 000 foretatt som et samlet serielån med en vektet gjennomsnittlig avdragstid på 26,7 år vedtas i henhold til investeringsprogrammet, jf. kap. 7 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.
  - f) Det skrives ut eiendomsskatt på verk og bruk i Ås kommune fra og med skatteåret 2008 med 2 promille av takstverdien.
3. Det utarbeides en prosjektplan for konkretisering av nødvendige økonomiske tiltak for å nå kommunens økonomiske mål i 2011. Konkrete tiltak skal foreligge til kommunestyrets behandling i juni 2008. Planen skal behandles i formannskapet innen utløpet av februar 2008.

Rådmannen i Ås, 7.11.2007

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Muntlig presentasjon i formannskapet 31.10.07

Formannskapet 1. gang 14.11.07

Hovedutvalg for oppvekst og kultur 14.11.07

Hovedutvalg for helse og sosial 14.11.07

Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.07

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

- Arbeidsmiljøutvalget 13.11.07
- Ås eldreråd 13.11.07
- Kommunalt råd for funksjonshemmede 13.11.07
- Administrasjonsutvalget 15.11.07

Formannskapet 2. gang 28.11.07 – formannskapets innstilling til kommunestyret

Kommunestyret 12.12.07

**Vedlegg som følger saken trykt separat:** (sendt alle utvalg 31.10.2007)

- Handlingsprogram og økonomiplan for 2008-2011
- Budsjett 2008 og Økonomiplan 2008-2011 med budsjettekniske kommentarer til driftsbudsjettet
- Temaplan for psykisk helse 2008 – 2009
- Prosjektrapport for barn og unge med langvarige og sammensatte funksjonsvansker

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Administrasjonens detaljerte årsbudsjett 2008

**Utskrift av saken sendes til:**

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Ledergruppen
- FIKS
- Revisor

## SAKSUTREDNING

### Bakgrunn

Handlingsprogram og økonomiplan for perioden 2008–2011 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 i januar 2007 med innsparingsprosessen, som ble videreført ut over våren med kommunestyrets plankonferanse i mai, og munnet ut i saken om arbeidet med handlingsprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret i juni. Videre ble det gjennomført dialogmøter som drøftet målformuleringer og økonomiske utfordringer i august og september.

### 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 innenfor 4-års perspektivet. Ås kommune er en stor og sammensatt virksomhet med mer enn 1100 ansatte og et driftsbudsjett på nærmere 700 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. Kommunestyret har definert 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**

### *Bakgrunn, status og nye forutsetninger*

Netto driftsresultat regnes ofte som den viktigste indikatoren for kommunens økonomi. Hvordan denne har endret seg i forhold til fjorårets handlingsprogram kan derfor si noe om den økonomiske situasjonen har bedret seg eller blitt svakere i løpet av det siste året. Både i forbindelse med plankonferansen i mai og dialogmøte med formannskapet i september ble det varslet at det var forutsetninger i fjorårets handlingsprogram som hadde endret seg i negativ retning.

I forhold til fjorårets handlingsprogram har årets handlingsprogram endret seg i negativ retning med følgende virkning for netto driftsresultat:

- For 2008 er netto driftsresultat blitt 12,8 mill. kroner svakere
- For 2009 er netto driftsresultat blitt 21,4 mill. kroner svakere
- For 2010 er netto driftsresultat blitt 17,5 mill. kroner svakere

2009 og 2010 er korrigeret for at netto driftsresultat blir lavere som følge av at momskompinntekter fra investering skal budsjetteres under investeringsbudsjettet. Nye innsparingstiltak er ikke med i beløpene. For 2008 og 2009 skyldes den negative utviklingen følgende hovedforhold (beløp i mill. kroner):

	2008	Endring i forhold til møte 26.09	2009	Endring i forhold til møte 26.09
Skatt og rammetilskudd	2,9	-1,0	4,5	0,6
Momskompinntekter	-6,5	-0,1	0,0	0,0
Renteutgifter (brutto) og andre fellesinntekter/utgifter	1,3	-0,9	4,4	3,3
Innsparinger på 14,3 mill som ikke er nådd	3,6	1,3	1,8	0,5
Innsparinger i gjeldende plan som ikke er gjennomført	0,8	0,8	1,2	1,2
Bruk av plasser nytt sykehjem	2,4	-1,8	4,0	-0,8
Andre aktivitetsøkninger	4,1	4,1	3,9	3,9
Økning i skatt og rammetilskudd p.g.a. ny bef. prognose	-2,0	2,2	-4,0	0,2
Feilbudsjetteringer	2,8	0,5	2,8	0,5
Pris- og kostnadsvekst utover statsbudsjettets forutsetninger	3,4	1,4	2,8	0,9
<b>Sum</b>	<b>12,8</b>	<b>6,5</b>	<b>21,4</b>	<b>10,3</b>

**Tabell 1:** Endringer i rammer som påvirker netto driftstiltak

Som det framgår av tabellen skyldes dårligere netto driftsresultat ikke bare ett, men flere forhold. For en nærmere beskrivelse vises det til kap. 2.1- Økonomiske forutsetninger og utfordringer samt vedlegg til Handlingsprogrammet – Budsjett 2008 og økonomiplan 2008-2011. I dette vedlegget framgår endringene i rammene for den enkelte etat samt grunnlagsnotatet for møtet i formannskapet 26.09.07. Ett forhold kommenteres likevel her. I statsbudsjettet er det lagt til grunn en pris- og kostnadsvekst på 3,8 prosent for 2007. Beregninger som Statistisk sentralbyrå har gjennomført på vegne av KS tyder på at pris- og kostnadsveksten er 4,5 prosent. Ved utarbeidelse av dette handlingsprogrammet ser det ut til at Ås kommunes beregning samsvarer med Statistisk sentralbyrås beregning.

Som nevnt er netto driftsresultat for 2008 12,8 mill. kroner svakere enn i fjorårets handlingsprogram. I forhold til å møte uforutsette utgiftsøkninger og/eller inntektsreduksjoner modifiseres dette når man ser på beholdningen av disposisjonsfondsmidler. Avsetningen som ble gjort i forbindelse med regnskap 2006 ble større enn forutsatt samt at avsetningen for 2007 ser ut til å bli den samme som opprinnelig budsjettet. Dette betyr at vi ved begynnelsen av 2008 har 33 mill. kroner i disposisjonsfondsmidler. Dette er en økning på 5 mill. kroner i forhold til fjorårets plan.

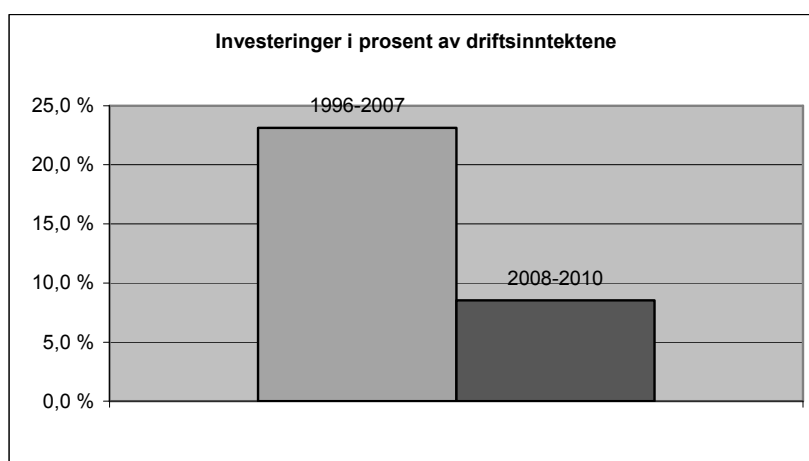
#### *Hvilke grep er gjort siste året?*

Selv om netto driftsresultat utvikler seg negativt i forhold til fjorårets handlingsprogram er det grunn til å understreke at det gjennomføres tiltak som har betydelige effekter for den økonomiske situasjonen på kort og lang sikt.

- Selv om ikke alle innsparingene i forhold til målsettingen på 14,3 mill. kroner lar seg gjennomføre, er det likevel en god del innsparingstiltak som settes i verk. I forhold til målsettingen om en innsparing på 14,3 mill. kroner gjennomføres 10,7 mill. kroner av dette i 2008 og 12 mill. kroner av dette i 2009.
- Ås kommune fører pensjonskostnaden over ett år. De fleste kommunene fordeler denne over 15 år. På kort sikt er dette en utfordring, men etter hvert vil dette være gunstig i forhold til pensjonskostnaden de andre kommunene står overfor. Kommunen bør opprettholde dagens ordning med føring av pensjonskostnaden sett i lys av at Ås kommune bruker minimumsavdrag på lånegjelden. Kommunen får et betydelig premieavvik i 2007, men dette vil bli utgiftsført allerede i 2008. Hvis man i 2008 får en

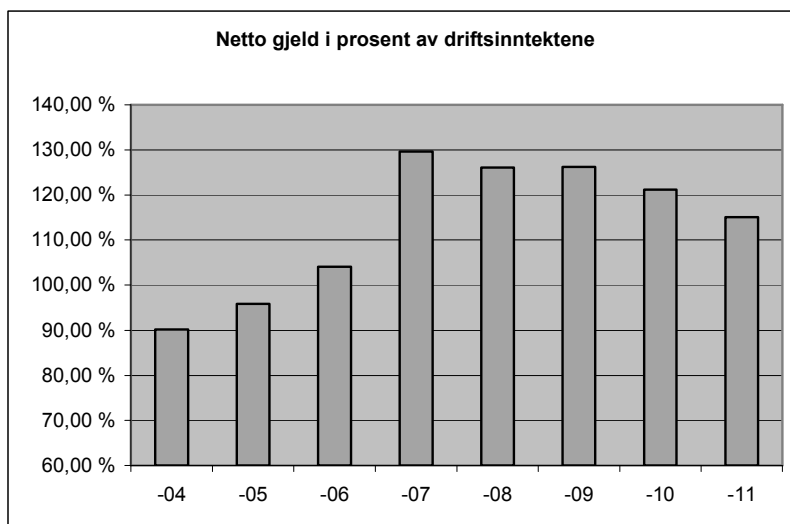
utgift utover 13 prosent som er avsatt i budsjettet vil man dekke dette av midler som kommunen har på premiefondene i KLP og Storebrand.

- Investeringsprogrammet for 2008-2011 er moderat for en vekstkommune som Ås. Dette vil etter hvert ha en positiv effekt i forhold til lånegjelden og dermed utgiftene til renter og avdrag. Dette kan illustreres ved hjelp av figuren nedenfor. Den første søylen viser hvor store investeringer Ås kommune har hatt de 12 siste årene målt i forhold til driftsinntektene. Ås kommune har i gjennomsnitt hatt et investeringsnivå på over 23 prosent av driftsinntektene i perioden 1996-2007. Investeringsnivået de tre første årene i kommende planperiode er rundt 8,5 prosent, dvs. ned mot en 1/3 av nivået for foregående årene. Av de investeringsprosjektene som skal gjennomføres vil en god del være selvfinansierende. For prosjekter som ikke er selvfinansierende vil egenfinansieringsgraden være over 75 prosent de fire neste årene.



**Figur 1:** Investeringer i prosent av driftsinntektene i perioden 1996-2007 og 2008-2010

- Salg av tomter på Dyster-Eldor vil ha en positiv nettoeffekt for kommunen fra og med 2011. Det er lagt til grunn at kommunen vil ha igjen 80 mill. kroner i nettoinntekter etter at prosjektet er ferdig. Dersom inntektene brukes til å nedbetale lån eller erstatte framtidige låneopptak, vil nettoeffekten av dette være om lag 1 mill. kroner lavere utgifter til renter og avdrag i 2011, det vil si det siste året i kommende planperiode. Prosjektet vil gi en reduksjon i renter og avdrag på til sammen 7 mill. kroner fra og med 2013.
- Moderat investeringsprogram kombinert med tomtsalg vil etter hvert få betydelig virkning på lånegjelden. I figuren nedenfor vises dette ved at lånegjelden målt i forhold til driftsinntektene. Denne har steget gjennom flere år. Lånegjelden vil være på sitt høyeste i 2007. Deretter vil den begynne å gå nedover igjen i forhold til denne måleindikatoren.



**Figur 2:** nettogjeld i prosent av driftsinntektene i perioden 2004 – 2011.

### *Hva vil kreves videre?*

Ovennevnte tiltak vil ikke være tilstrekkelig for å gjenvinne økonomisk balanse. Følgende nye innsparingsbeløp er nødvendige i perioden:

- 2009: 11,0 mill. kroner
- 2010: 16,5 mill. kroner, dvs. en økning fra 2009 på 5,5 mill. kroner
- 2011: 22,4 mill. kroner, dvs. en økning fra 2010 på 5,9 mill. kroner

Utfordringen er å konkretisere tiltak i forhold til disse beløpene i forlengelsen av en situasjon hvor kommunen har gjennomført en grundig gjennomgang av alle virksomhetsområder, som har resultert i innsparinger, men ikke nok. De tiltakene som er forutsatt i HP som følge av prosessen i inneværende år, må i hovedsak sies å ligge innenfor en akseptabel politisk tålegrense i en krevende økonomisk situasjon.

Mer politisk krevende prosesser som drøfter skolestruktur, sykehjemsdekning, eiendomsskatt eller kutt i tjenestene som justerer kommunens tilbud ned til lovens minstekrav er foreløpig parkert.

Den økonomiske situasjonen krever at kommunestyret tar ansvar og viser vilje til å gjennomføre nødvendige upopulære grep for å bringe utviklingen på rett spor.

Alternativet vil være at overordnet myndighet griper inn og begrenser kommunens handlingsfrihet ytterligere. Ås kommune må enten øke inntektene eller redusere kostnadene.

Reduksjon av kostnader av et format som monner vil ha konsekvenser for tjenestetilbudet. Nye inntekter som monner er kun knyttet til eiendomsskatt.

Potensialet i eiendomsskatten er betydelig. Med 5000 boliger i kommunen, takstverdi 1,5 mill. i snitt og 2 promille i skatt gir dette 15 mill. kroner. Etter fire år gir 7 promille over 50 mill. kroner.

Rådmannen kunne foreslått dette som virkemiddel for å nå det økonomiske mål kommunestyret selv har fastlagt. De politiske signalene mot innføring av eiendomsskatt har



imidlertid vært så entydige at rådmannen finner det korrekt å avvente en politisk bestilling som avveier eiendomsskatt mot kutt.

Konkretisering av innsparingskutt krever uansett gode prosesser for å sikre forsvarlig drift. Første halvår 2008 må avklare dette.

Rådmannen vil uansett bestrebe seg på å konkretisere mulige tiltak og prosess i perioden fra foreløpig versjon foreligger til vedtak om handlingsprogram og budsjett i desember.

## **Hovedambisjoner knyttet til fokusområdene**

### *Kommunen som samfunn*

I dagens situasjon er det helt nødvendig at den økonomiske virkeligheten blir premissgiver for mål og tiltaksformuleringer i handlingsprogrammet. Med utgangspunkt i kommuneplan 2007 – 2019 og hva kommunen må lykkes med innenfor de ulike innsatsområdene, samt gjeldende handlingsprogram foreslår rådmannen bl a følgende hovedambisjoner på fokusområdene:

- Styrke dialogen og samarbeidet med næringslivet og UMB, bl.a. ved å utarbeide en næringsstrategi for Ås
- Utarbeide en klima- og energiplan og følge opp denne
- Utvikle kulturhuset og de omkringliggende utearealene i Ås sentrum
- Styrke innbyggerdialogen og legge til rette for samarbeid med lag og foreninger.

### *Brukere*

#### Barn og unge

- Sikre kompetente medarbeidere med kunnskap om bruk av IKT og varierte pedagogiske metoder.
- Sikre reell medvirkning for barnehagebarn, elever og foresatte.
- Ha lokaler og en barnehage- og skolestruktur som utnytter ressursene på best mulig måte og som sikrer det mangfold og den fleksibiliteten som Rammeplan for barnehager og "Kunnskapsløftet" legger opp til.
- Etablere og videreutvikle gode møteplasser og fritidstilbud for barn og unge
- Samordne tilbud og tjenester til funksjonshemmede barn
- Drive et godt forebyggende og helsefremmende arbeid på de arenaene hvor barn, ungdom og barnefamilier er.

#### Voksne

- Utarbeide en temaplan for helse- og omsorgstjenester som bl a skal vurdere balansen mellom sykehjemsplasser, hjemmetjenesten og omsorgsboliger
- Samordne tilbud og tjenester til funksjonshemmede voksne
- Etablere et NAV-kontor i kommunen i løpet av første halvår 2009
- Forebygge bostedsløshet og bidra til å avskaffe fattigdom
- Bygge opp psykiatritjenesten og kompetansen i takt med de utfordringer som kommer som følge av kortere behandlingstid i spesialisthelsetjenesten.

### *Økonomi*

- Konkretisere tiltak med sikte på å oppnå et netto driftsresultat på 3 % innen 2011.

### *Medarbeidere*

- Opprettholde det gode arbeidsmiljøet
- Rekruttere og beholde arbeidstakere

### **Konklusjon**

I dagens situasjon er det helt nødvendig at den økonomiske virkeligheten blir premissgiver for mål og tiltaksformuleringer i handlingsprogrammet. Den økonomiske situasjonen krever at kommunestyret tar ansvar og viser vilje til å gjennomføre nødvendige upopulære grep for å bringe utviklingen på rett spor. Alternativet vil være at overordnet myndighet griper inn og begrenser kommunens handlefrihet ytterligere.

Ås kommune må enten øke inntektene eller redusere kostnadene. Reduksjon av kostnader av et format som monner vil ha konsekvenser for tjenestetilbudet. Nye inntekter som monner er kun knyttet til eiendomsskatt. Rådmannen kunne foreslått dette som virkemiddel for å nå det økonomiske mål kommunestyret selv har fastlagt. De politiske signalene mot innføring av eiendomsskatt har imidlertid vært så entydige at rådmannen finner det korrekt å avvente en politisk bestilling som avveier eiendomsskatt mot kutt. Konkretisering av innsparingskutt krever uansett gode prosesser for å sikre forsvarlig drift. Første halvår 2008 må avklare dette. Det må utarbeides en prosjektplan for konkretisering av nødvendige økonomiske tiltak for å nå kommunens økonomiske mål i 2011. Konkrete tiltak må foreligge til kommunestyrets behandling i juni 2008. Prosjektplanen bør behandles i formannskapet innen utløpet av februar 2008.

**Utv.sak nr 90/07**  
**VALG AV STRØMTARIFFER**

Saksbehandler: Gunnar Helgesen

Arkivnr: 614 &48

Saknr.: 07/2257

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	90/07	15.11.2007

**INNSTILLING:**

Overgang til momentanutkoplingstariff ansees som et rentabelt tiltak. Kostnadene ved tiltaket, kr. 550 000, søkes innarbeidet i økonomiplanen for 2008 – 2011.

Ås, 05.11.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø,

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

**Utskrift av saken sendes til:**

Eiendomssjefen, til forføyning

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Saken fremmes på grunnlag av presentasjonen / drøftelsene i hovedutvalg for teknikk og miljøes møte 22.03.2007.

Hafslund Nett endret sine strømtariffer med virkning fra 01.01. 2007.

Tariffen Ås kommune benyttet på El-kjelene ble da fjernet og vi ble flyttet over til fastkrafttariff. Vi valgte derfor å gå over til oljefyring for å ikke risikere store merkostnader

fordi prisen i fastkrafttariffen bestemmes av toppforbruket (effekttoppen) på hvert enkelt anlegg i løpet av året. Når det skjer, og hvor store effekttoppene blir, har vi i dag ingen kontroll over.

For å komme ut av denne ukontrollerbare situasjonen, vil en løsning være å endre abonnement på El-kjelmålerne våre til momentanutkoblingstariff, hvor vi abonnerer på beregnet effekttopp. Dette utgjør ca 8 % av kostnaden for effektleddet ved fastkrafttariff sammenligning tariffer.

### Prissammenligning tariffer

Fastkrafttariff:		Momentanutkoblingstariff:	
Fastavgift	kr 5000,-	Fastavgift	kr 3000,-
*Effektledd 1	kr 400,-/kW	*Effektabonnement	kr 30,- /kW
*Effektledd 2	kr 360,-/kW	Energiledd	kr 0,054/kWh
Energiledd	kr 0,054/kWh	Strømpris	kr 0,26/kWh
Strømpris	kr 0,26/kWh		

For å kunne benytte oss av momentanutkoblingstariff, er det nødvendig å sette inn noen tekniske tiltak i fyrrommene dette gjelder. Blant annet krever Hafslund Nett installasjon av utkoblingsautomatikk for nevnte målere. I tillegg må det installeres kjelevelgersystem i fyrrommene. Det vil dessuten være økonomisk og driftssikkerhetsmessig fornuftig å koble disse opp mot Ås kommunes SD-anlegg.

Kapasiteten til El-kjelene vil med dette kunne utnyttes maksimalt, og med et forutsigbart prisnivå. Ved energibehov ut over El-kjelens kapasitet for oppvarming og varmt vann, benyttes alternativ energikilde.

På HTM-møtet 31.03. 2007, ble det orientert om lønnsomheten ved å endre tariff fra fastkraft til momentanutkobling når det gjelder El-kjeler. Beregningen som ble lagt frem på møtet, tok utgangspunkt i:

- 2006-priser
- at vi utnytter kapasiteten på våre El-kjeler maksimalt (overskytende varmebehov dekkes av alternativ varmekilde)
- at netteier (Hafslund Nett) ikke kobler anleggene ut i lengre perioder.

For å kunne dra nytte av momentanutkoblingstariffen, må det altså investeres i teknisk installasjon i fyrrommene og nedsikring av strøminntak (hovedsikring/effektbryter). En investering på ca kr. 526 800 for disse 6 byggene (se investeringstabell), vil gi en årlig innsparing på ca kr. 463 300,- (se differansetabell)

Dette gir en nedbetalingstid på investeringene på ca 1,2 år.

Dessuten påregnes en stor miljøgevinst ved at Ås kommunes totale oljeforbruk reduseres med ca. 50 % (ca 310.000 liter) av dagens forbruk, ved full utnyttelse av aktuelle El-kjeler.

**Differanse fastkrafttariff / momentanutkoblingstariff**

	<i>Fastavgift Fastkrafttariff</i>	<i>Kjele effekt kW</i>	<i>Effektledd 1 Effekttrinn 0-200 kW</i>	<i>Effektledd 2 Effekttrinn 200-1000 kW</i>	<i>Fastavgift Momentanutkoblings- tariff</i>	<i>Abbonert effekt kW</i>	<i>Effektabonnement</i>	<i>Differanse</i>
	kr. pr anlegg		kr. pr. kW	kr. pr. kW	kr. pr anlegg		kr. pr. kW	
	5000		400	360	3000		30	
El-kjel - Brønnerud skole	5000	220		79 200	3000	240	7 200	74 000
El-kjel - Åsgård skole	5000	300		108 000	3000	400	12 000	98 000
El-kjel - Ås ungdomsskole	5000	315		113 400	3000	378	11 340	104 060
El-kjel - Åslund sykehjem	5000	225		81 000	3000	252	7 560	75 440
El-kjel - Bjørnebekk asylmottak	5000	225		81 000	3000	252	7 560	75 440
El-kjel - Ås rådhus sydfly	5000	95	38 000		3000	120	3 600	36 400
							Sum	<b>463 340</b>

**Investeringer**

	<i>Hafs lund Nett Utkoblingsautomatikk</i>	<i>Abilø elektriske Elektriske arbeider</i>	<i>TAC omprogrammering</i>	<i>Ski Rørleggerbedrift Rørarbeider</i>	<i>Johnson Controls Kjelevelgersystem</i>	<i>Investeringer</i>
El-kjel - Brønnerud skole	4 500	46 700	4 000		72 700	127 900
El-kjel - Åsgård skole	4 500	27 800			7 967	40 267
El-kjel - Ås ungdomsskole	4 500	30 100			7 967	42 567
El-kjel - Åslund sykehjem	4 500	52 000			73 300	129 800
El-kjel - Bjørnebekk asylmottak	4 500	57 500		2 900	82 700	147 600
El-kjel - Ås rådhus sydfly	7 000	23 700			7 967	38 667
					Sum	<b>526 801</b>

**Vurdering og anbefaling**

Etter å ha mottatt og gjennomgått tilbud fra flere leverandører av kjelevelgersystem, har vi funnet at Johnsons Controls kommer prismessig gunstigst ut. Dessuten er eksisterende SD-anlegg i Ås kommune levert av Johnson Controls, og nødvendige tekniske installasjoner i fyrrommene vil derfor bli kompatibelt med dette.

Med henvisning til foranstående, og med særlig vekt på det årlige innsparingspotensialet på ca kr. 463 000, foreslås at kommunen går over til momentutkoblingstariff.

Nødvendige midler til gjennomføring av tiltaket bevilges særskilt, innenfor en ramme på kr.550 000.

# ÅS KOMMUNE

## Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 91/07

Utv.sak nr 91/07

### JUSTERING AV PRISER - IDRETTS- OG SVØMMEHALLENE

Saksbehandler: Marianne Hoff	Arkivnr: D11 &52	Saknr.: 07/2423
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	91/07	15.11.2007

#### **Innstilling:**

Følgende priser fastsettes for bruk av kommunens idretts- og svømmeanlegg:

#### Billettpriser svømmehallene (folkebad)

Barn under 18 år:	kr 20
Voksne: Ås bad	kr 35
Voksne: Nordbytn svømmehall:	kr 45
Halvårskort barn:	kr 350
Halvårskort voksen Ås bad:	kr 550
Halvårskort voksen Nordbytn sv.hall:	kr 650
Klippekort barn:	kr 160
Klippekort voksen Ås bad:	kr 280
Klippekort voksen Nordbytn sv.hall:	kr 360

#### Utleie svømmehallene – Nordbytn svømmehall og Ås bad

Trening barn og ungdom innenbygds tom. 19 år:	kr 0
Trening voksne innenbygds (fl.tall over 20 år):	kr 50 pr.time - Nordbytn kr 40 pr. time - Ås bad
Trening utenbygds:	kr 200 pr. time
Stevner/arrangementer innenbygds:	kr 200 pr. time
Stevner/arrangement/ utenbygds og bedrifter:	kr 550 pr. time

#### Utleie idrettshallene i Ås - Nordbyhallen og Åshallen

Trening barn og ungdom tom. 19. år:	kr 0,-
Trening for voksne (fl.tall over 20 år):	kr 150 pr. time
Kamper/arrangementer innenbygds:	kr 200 pr. time
Kamper/arrangementer utenbygds og bedrifter:	kr 550 pr. time

Ved intern kommunal leie:	kr 0,-
Bruk av hallene til funksjonshemmede:	kr 0,-

Prisene gjelder fra 01.01.2008

Ås, 31.10.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Svein Hougen  
Eiendomssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Formannskapet sak 8/1999

**Administrativ behandling:**

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

1. Utleiebestemmelser, vedtatt av formannskapet 27.01.1999
2. "Reglement for utleie av Ås kommunens bygninger og lokaler", vedtatt av hovedutvalg for teknikk og miljø 22.06.2000.

**Utskrift av saken sendes til:**

Eiendomssjefen, Økonomisjefen, Revisor

**SAKSUTREDNING**

**Saksbehandlingen.**

Ved forrige behandling i formannskapet omfattet sakene utleie av samtlige kommunale bygninger og lokaler.

Da denne saken kun gjelder lokaler som er en del av teknisk etats ansvarsområde, antas hovedutvalg for teknikk og miljø å være vedtaksmyndighet.

**Bakgrunn:**

Følgende betalingssatser gjelder:

Billettpriser i svømmehallene (Folkebadene)

Barn/trygd:	kr 15
Voksne: (Ås bad)	kr 25
Voksne: (Nordbytun sv.hall)	kr 35
Halvårskort barn:	kr 275
Halvårskort voksne:	kr 550
Klippekort barn:	kr 120
Klippekort voksne (Ås bad):	kr 200
Klippekort voksne (Nordbytun sv.hall):	kr 275



Utleie av svømmehallene i Ås - Nordbytn svømmehall og Ås bad

Pr. time - trening:	kr 15
Utleie stevner/arrangementer innenbygds:	kr 200
Utleie stevner/arrangementer utenbygds:	kr 400
Handicapsvømming:	kr 0

Utleie av idrettshallene i Ås – Nordbyhallen og Åshallen

Trening pr. time (innenbygds):	kr 30
Trening pr. time (utenbygds):	kr 100
Kamper/arrangement (innenbygds):	kr 200
Kamper/arrangement (utenbygds):	kr 400

**Bemerkninger:**

Siden januar 1999 har Konsumprisindeksen steget med 16,4 % uten at prisene er justert. Som et av vurderingsgrunnlagene er det også innhentet oversikt over priser fra andre Follokommuner. Sammenlignet med andre Follokommuner ligger vi under i pris både når det gjelder billettpriser ved folkebad og utleie til trening og arrangementer.

Kommentarer til prisforslaget

Skillet ved 19 år for gratistrening skyldes at i noen idrettslige sammenhenger betegnes man som voksen først ved fylte 20 år. Bl.a. Ski og Vestby praktiserer gratis trening frem til 20 år. Forskjellen i prisene ved svømmehallene begrunnes i den ulike standard og størrelse mellom disse anleggene.

I tråd med de generelle reglene som hovedutvalg for teknikk og miljø 22.06.2000 fastsatte for leie av kommunale bygninger og lokaler, betales det ikke leie ved:

- intern kommunale leie, for eksempel skolesvømming
- bruk av hallene for funksjonshemmede

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 92/07

Utv.sak nr 92/07

## REVIDERT TILTAKSPLAN FOR KOMMUNAL KLOAKK - 2008 - 2011

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: M30

Saknr.: 07/2359

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/07	15.11.2007

### Innstilling:

Forslag til tiltaksplan som vist i tabell 2 i dette saksframlegget godkjennes for perioden 2008-2013.

Ås, den 26.10.2007

Per A.Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

### Behandlingsrekkefølge:

HTM

Kommunestyre

### Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

### SAKSUTREDNING:

Gjeldende tiltaksplan for kommunal kloakk ble vedtatt i 2001 og gjelder fram til 2007. Denne fremgår av tabell 1 nedenfor med opplysning om status.

Tabell 1

Tiltak	Reduksjon P-utslipp (kg P/år)	Status
--------	----------------------------------	--------

Kjærnes II	73	Utført
Tandbergløkka	53	Utført
Haugerud	5	Utført
Ås sentrum I	100	Utført
Sneis - Egget	10	<i>Gjenstår ca 200m</i>
Solfallsveien	3	Utført
Ås sentrum II	85	Utført
Vinterbro-NFR	5	Utført
Kaja I + II	44	Pågår
Parallellen/Dyster-skogen	44	<b>Ikke utført</b>
Sentralholtet	24	<b>Ikke utført</b>
S.Moer/Brekkekroken	68	<b>Størsteparten gjenstår på S.Moer.</b> Brekkekroken utført.
Egget/Melby/Riis	90	<b>Ikke utført</b>
Vollholen	9	Utført
Helgestad øvre	12	<b>Ikke utført</b>
Eldor	6	<b>Ikke utført</b>
Ringnes	4	Utført ifm Fålesloråsen
Dysterlia	6	<b>Ikke utført</b>

Størsteparten av tiltakene er gjennomført, men det gjenstår fortsatt noen ganske omfattende tiltak. Årsaken til at ikke alle tiltak er gjennomført innen planperioden skyldes i all hovedsak at investeringsbeløpene som er avsatt i planperioden ikke er justert i samsvar med den betydelige kostnadsveksten i anleggssektoren i samme periode. Dvs at investeringsbeløpene har vært faste basert på 2000-prisnivå i hele perioden.

I perioden 2001 til og med 2007 er det gjennomført tiltak i avløpssektoren for ca 54 mill.kr., og det er oppnådd en samlet utslippsreduksjon på ca 370 kg P pr år. Dette tilsier en års-kostnad for tiltakene i snitt på ca kr 14500 pr kg P.

I perioden 1985-2007 er det gjort tiltak for ca 88 mill.kr , med en utslippsreduksjon på ca 700 kg P pr år.

Tiltaksplanen for perioden 2001-2007 forutsettes videreført i perioden 2008-2013.

Det foreslås at det legges opp en strategi hvor det i all hovedsak fokuseres på tiltak på eksisterende kommunale hovedanlegg. Dvs at tiltaksplanen i perioden fram til og med 2013 kun omfatter oppgradering og rehabilitering av eksisterende ledningsanlegg, og at det ikke satses på kommunal kloakkering av nye områder. På denne måten oppnås et funksjonelt avløpsnett med stor grad av separering, med mindre fremmedvann til renseanleggene, bedre rensegrad ved renseanleggene, og ikke minst mindre utslipp til bekker og vassdrag og dermed bedre vannkvalitet. I så måte vil dette være et bidrag i riktig retning i forhold målet i EU's vanddirektiv (vannområde for Årungen, Gjersjøen og Bunnefjorden).

De øvrige områdene – spredt bebyggelse - forutsettes fortsatt å ha lokale mindre avløpsløsninger; alternativt at noen områder kan tilknyttes kommunalt avløpsnett der dette er økonomisk mulig, men da privatfinansiert.

Dette innebærer at avløpsforholdene for bo-områdene ved Skuterudsletta, Østensjø og Helgestad løses lokalt, eller ved at beboerne selv går sammen om finansiering av kommunal avløpstilknytning.

### **Spredt bebyggelse og fritidsbebyggelse**

Ås kommune har de siste årene intensivert arbeidet med opprydding av avløpsforholdene i fritidsområder og i spredt bebyggelse. I alt 150 hytteeiendommer og 150 eiendommer i spredt bebyggelse i nedslagsfeltet til Bunnefjorden (Årungen) og Gjersjøen er prioritert i første omgang, og er gitt pålegg om oppgradering av avløpsanleggene. I hytteområdene har påleggene medført at tilnærmet samtlige anlegg har gjennomført/er i ferd med å gjennomføre utbedringstiltak. Hytteområdene ble gitt pålegg om utbedring innen 01.01.2007. Denne tiltaksgjennomføringen innebærer privat utbedringskostnad i sum ca 10-15 mill.kr. Med forskriftsmessig utslipp fører gjennomføringen av disse påleggene til redusert P-utslipp fra fritidseiendommene på i alt ca 6 kgP pr år.

Tilsvarende opprydding for boligeiendommer i spredt bebyggelse vil samlet koste ca 15 mill.kr, å gi et redusert P-utslipp på ca 78 kgP/år. Boligeiendommene har fått pålegg om utbedring innen 01.01.2008.

### **Lurenga**

Kloakking av Lurenga har avventet godkjent reguleringsplan. Det ble gjort vedtak i HTM i 2003 om at kommunen skulle bygge nødvendige vann-og avløpsanlegg i området, og avsatt midler på 1,5 mill.kr til vann og 2,0 mill.kr til avløp på budsjettet i 2005. I og med at godkjent reguleringsplan først forelå i 2007, er tiltaket ikke gjennomført. Det foreslås derfor at det foretas detaljprosjektering og avtaleinngåelse med tiltaksberørte grunneiere i 2008. Tiltaket forutsettes påbegynt i 2009. Det fremmes egen sak nå, med innstilling om at tiltaket finansieres ved refusjon i følge plan-og bygningslovens bestemmelser.

### **Sneis-Egget**

Det gjenstår å føre fram ca 200m avløpsledninger fra Sneis til Kongeveien ved Egget. Det er en strekning på ca 270m. Kostnaden er beregnet til ca 0,6 mill.kr. Det forutsettes at detaljeringen av avløpsnettets internt i Egget-området utføres i privat regi, da det er gitt signaler fra noen beboer om at dette er ønskelig.

### **Melby**

Kommunalt engasjemnet i dette området foreslås tatt ut av tiltaksplanen. Området er ikke tilknyttet kommunalt anlegg. Områdene er ett av de få områdene i kommunen som har grunnforhold egnet til etablering/oppgradering og videreføre bruken av infiltrasjonsanlegg.

### **Riis**

Det foreslås ført fram nye hovedavløpsledninger fra eksisterende avløpssystem ved E18 over Riisjordet fram til krysset med Askehaugveien. Dette samordnes med nødvendig fremføring av ny kommunal hovedvannledning på samme strekning. Antatt kostnad er 0,6 mill.kr.

Redusert P-utslipp er ca 6 kg pr år.

Det forutsettes at bebyggelsen ved Riis gård gis pålegg om å tilknytte seg denne avløpsledningen, da avløpssystemene fra dette området neppe er tilfredsstillende.

### **Kaja II**

Omlegging og oppgradering av avløpsnettets på Kaja ble påbegynt i 2007 med forventet ferdigstillelse i løpet av 2008. Det forutsettes at 2.etappe av Kaja-området fullføres i løpet av

2010. Antatt kostnad for avløpsutbedring på Kaja II er 5,5 mill.kr. Avløpsnettet her er meget dårlig, og må legges om av funksjons-og driftsmessige hensyn. Omleggingen på Kaja totalt antas å gi et redusert P-utslipp på ca 44 kg pr år.

### **Sentralholtet**

Avløpssystemet i dette området er gammelt og er bygd ut etter fellessystemet. Det betyr at dreinsvann, takvann og overvann føres til spillvannsnettet, noe som medfører at spillvannsledningene nedstrøms blir tilført betydelig mer avløpsvann enn et rent separatsystem gir. Dette medfører kloakkutslipp i Hogstvetbekken. Antatt omleggingskostnad er 4,6 mill.kr. Antatt redusert utslipp er 24 kgP pr år. Årskostnad er ca 19 000 kr/kgP pr år.

### **Dysterlia og Dysterskogen**

Her er registrert gammelt og til dels dårlig funksjonelt sepeartsystem. Enkelte delstrekninger i området består av fellessytem. Det forekommer stor grad av utlekking av kloakk til overvannet, med uønskede utslipp til Hogstvetbekken.

Utbedring her vil omfatte dels omlegging og dels utforing av ledninger. Oppgraderingen av avløpsanlegget er omfattende, og antatt kostnad er 6,8 mill.kr. Antatt redusert utslipp er ca 50 kg. Årskostnad er ca 14 000 kr/kgP pr år.

### **Søndre Moer**

Undersøkelser viser et svært dårlig avløpsnett, med stor grad av innlekking av spillvann i overvannsnettet via utette skjøter på ledningsnettet, og dårlig utforming av felles vann-og avløpskummer. Flere vannverkskummer er karakterisert som kritiske punkter mht vannforsyningen, og må oppgraderes. Det er registrert ganske høye konsentrasjoner av fosfor i overvannsutløpet til Hogstvetbekken, som bekrefter undersøkelsen på nettet. Antatt utbedringskostnad er 4,0 mill.kr, og redusert P-utslipp er ca 76 kg pr år. Årskostnaden blir dermed ca 5 300 kr/kg P. Dvs meget høy kostnadseffektivitet.

### **Eldor**

Det foreslås at det føres fram nye hovedledninger for avløp til boligene langs stikkvei til Hostvetveien ved Granheimlia. Dette fordi dette tiltaket er lovet gjennomført fra tidligere. Antatt kostnad er 0,7 mill.kr, og med ca 6 kg redusert P-utslipp. Årskostnad = ca 12 000 kr/kgP; dvs høy kostnadseffektivitet.

### **Togrenda**

Det er foretatt nærmere undersøkelser av eksisterende ledningsnett i området. Resultatet av denne undersøkelsen viser at avløpsnettet der er i dårlig forfatning, med utlekking og kloakkutslipp til Pollevannet og Bunnefjorden.

Utbedringstiltak her er kostnadsberegnet til ca 3,5 mill.kr. Det er antatt at tiltaksutbedring vil gi et redusert P-utslipp på 25-30 kg P pr år. Dette gir en årskostnad på ca kr 10 000 kr/kg P pr år.. Tiltaket anses å være meget kostnadseffektivt.

### **Sammendrag**

Ovennevnte tiltak krever i alt investeringer for 26,3 mill.kr. I rådmannens budsjettforslag for perioden 2008-2011 er det forutsatt investert for i alt 16,0 mill.kr til avløpstiltak. Det innebærer at fullføring av tiltaksplanen som beskrevet ovenfor tilsier ytterligere 10,3 mill.kr. Det foreslås at dette investeringsbehovet dekkes med 6,0 mill.kr i 2012 og 4,3 mill.kr i 2013. Ut fra dette viser tabell 2 nedenfor forslag til tiltaksplan for kommunalt avløp for perioden 2008-2013:

Tabell 2

Tiltak	Reduksjon P-utslipp (kg P/år)	Anleggs- kostnad (1000 kr)	Årlige bevilgninger (År:1000 kr)	Gjennomførings- periode
Kaja I	24			2007-2008
Kaja II	20	5500	2008: 4000	2008-2010
Lurenga	4	2000	2009: 2000	2009
Søndre Moer	76	4000	2009: 4000	2008-2010
Togrenda	30	3500	2010: 4000	2009-2010
Sentralholtet	24	4600	2011: 4000	2009-2011
Sneis - Egget	10	600	2012: 6000	2010
Dysterlia/Dysterskogen	50	6800	2013: 4300	2010-2013
Eldor	6	700		2012
Riis	6	600		2012
<b>Sum</b>	<b>250</b>	<b>28300</b>	<b>28300</b>	

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 93/07

Utv.sak nr 93/07

## TILTAKSPLAN FOR IDRETT, NÆRMILJØ OG FRILUFTSLIV FOR 2008-2011

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: D11

Saknr.: 07/1225

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	93/07	15.11.2007

### Innstilling:

Forslag til tiltaksplan for ordinære anlegg og nærmiljøanlegg for perioden 2008-2011 som vist i tabell 2 i dette saksfremlegget godkjennes.

Ås, den 04.11.2007

Per A.Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk

Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

### Behandlingsrekkefølge:

HTM

Kommunestyre

### Vedlegg som følger saken trykt:

Brev m/vedlegg av 22.05.2007 til velforeninger, lag og organisasjoner om innspill

Brev av 11.10.2007 til Ås Idrettslag, Nordby Idrettslag og Ås Idrettsråd

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev m/vedlegg av 22.05.2007 til velforeninger, lag og organisasjoner om innspill

Brev av 11.10.2007 til Ås Idrettslag, Nordby Idrettslag og Ås Idrettsråd

### Utskrift av saken sendes til:

Ås Idrettsråd

Ås Idrettslag

Nordby Idrettslag

Kommuneingeniøren

### SAKSUTREDNING:

#### Fakta i saken:

Ås kommune inviterte i juni til innspill til revidert tiltaksplan for perioden 2008-2011.

Innspillene fremgår av dette saksfremlegget. Oversikt av gjeldende tiltaksplan med de nye innspillene ble oversendt Ås Idrettsråd, Ås Idrettslag og Nordby Idrettslag for kommentarer innen 26.10.2007. Det er ikke kommet inn kommentarer eller synspunkter innen nevnte frist. Saken legges derfor fram som følger:

I kommunestyret den 13.12.2006 ble følgende (tabell 1) tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv for perioden 2007-2010 vedtatt:

**Tabell 1**  
**Idrett**

1000 kr		2007			2008			2009			2010		
Tiltak	Sum	S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Garderobehus, Nordby	3000	500		2000	500								
O-kart - Kroer	180	60		120									
Kroer Skibakke	200	70	80	50									
Treningshall Ås stadion	6250	2000	4250										
Klatrevegg, buldrerom i GG-hallen	2500	700		1800									
Styrkerom GG-hallen	4000	1200		2800									
Ås Turn, utstyrrom	100					100							
Svømmehall i Ås	?				Beløp	ukjent							

### Nærmiljø

1000 kr		2007			2008			2009			2010		
Tiltak	Sum	S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Nordbytnu u-skole	400	200	200										
Sandvolleybane, Torderud	80	40		40									
Rustad skole, ballbinge	400	200	200										
Ålerud skytebane	220	70	40	110									
Ås u-skole, ballbinge	400				200	200							
Isanlegg, Ås sentrum	600							300	300				



**Friluftsliv**

1000 kr		2007			2008			2009			2010		
Tiltak	Sum	S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Lys i tursti-Tamburbakken	75		75										
Infotavler, skilting, turstier Ås sentrum	160		40			40			40			40	
Tilrettelegging stier	400	50	50		50	50		50	50		50	50	

**Status**Idrettsanlegg

I 2007 er det søkt om spillemidler til følgende tiltak:

- Oppgradering av Kroer skibakke
- Treningshall ved Ås stadion
- Ålerud skytebane, takoverbygg av standplass
- Infotavler for turløyper/turstier i Ås sentrumsområder
- O-kart i Kroer
- Kunststoffdekke på løpebanen – Ås stadion
- Kunstgress på Nordby idrettsplass

For etablering av buldrerom/klatrevegg og styrkerom i GG-hallen ble det ikke fremmet søknad, idet SiÅs ikke hadde finansieringsplan i orden. SiÅs har signalisert å gi tilbakemelding om aktualiteten av disse tiltakene, men så er ikke skjedd. Tiltakene foreslås utsatt til etter 2011, eller når SiÅs har ordnet finansieringen.

Det ble gitt tilsagn om 1,0 mill.kr i spillemidler til kunstgressbanen ved Nordby idrettsplass. Øvrige søknader ble ikke innvilget spillemidler.

Treningshall ved Ås stadion foreslås tatt med i tiltaksplanen for 2008. Treningshallen på 60x40 m på treningsfeltet ved Ås stadion er kostnadsberegnet til 6,25 mill.kr. Det søkes om 2,0 mill.kr i spillemidler. Treningshallen er oversendt departementet til forhåndsgod-kjenning. Treningshallen er forutsatt å være et ”null-utgiftsprosjekt” for kommunen, ved avtale med Ås Fotball Drift om fulldekning av kapital-og driftutgifter.

Fylkekommunen har gitt signal om at ytterligere 1,5 mill.kr kan bli gitt i spillemidler for kunstgressbanen i Nordby etter gjentatt søknad i 2008.

Når det gjelder utvidelse av Kroer skibakke er Ås Idrettslag bedt om å gi tilbakemelding om dette tiltaket fortsatt er aktuelt. Tilbakemelding er ikke gitt, og tiltaket foreslås utsatt til etter 2011.

### Nærmiljøanlegg

Sandvolleybane ved Torderud er bygd og finansiert med spillemidler og private midler.

Det er videre gitt tilsagn om spillemidler for bygging av ballbinge ved Nordbytun ungdomsskole. Ballbingen er godkjent av bygningsmyndighetene, og fullføres i løpet av tidlig november 2007.

Det er ikke gitt tilsagn om spillemidler for ballbinge ved Rustad skole. Tiltaket er forutsatt tatt med i rådmannens budsjettforslag for 2008, men beviulgningen må økes fra kr 100 000 til kr 350 000 med tillegg av kr 150 000 i spillemidler, dersom det skal bli mulig å fullfinansiere anlegget neste år.

Søknad om spillemidler for takoverbygg av standplass ved Ålerud skytebane ble avslått. Det er utbetalt kr 40 000 i kommunale tilskuddsmidler i år. Tiltaket videreføres ikke i planen.

### Friluftslivsanlegg

Lys i tursti ved Tamburbakken forventes gjennomført høsten 2007 med kommunale driftsmidler.

Etablering av infotavler i Ås sentrum er bestilt utført i løpet av høsten 2007 innen en kostnadsramme på kr 150 000. Beløpet dekkes av driftsmidler for 2007 og overføring av ubrukte driftsmidler fra 2006.

Tilrettelegging av stier utføres i hovedsak av Skiforeningen innen rammen av årlig driftstilskudd på kr 90 000. Skiforeningen har signalisert at fra og med 2009 må det gis et tilskudd på kr 400 000 pr år, dersom Skiforeningen skal videreføre arbeidet med drift og vedlikehold av turløypenettet og preparering av skiløyper. Det føres opp kr 90 000 i forslag til tiltaksplanen hvert år i perioden.

Nordby Rotaryklubb har oppgradert Nordbystien. Ås kommune av bidratt med kr 6000 i tilskudd med driftsmidler i 2007. Total utgift var kr 12 000.

### **Innspill av nye tiltak**

Tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv for perioden 2008-2011 skal settes opp fordelt på ordinære anlegg (idrett) og nærmiljøanlegg. Ordinære anlegg skal omfatte anlegg som i all hovedsak benyttes til organisert idrett, mens nærmiljøanlegg omfatter tiltak innen uorganisert utøvelse av aktiviteter. Tiltak innen friluftsliv skal derfor inngå i ovennevnte to kategorier.

Det er kommet inn følgende forslag til tiltak, som bes tas inn i tiltaksplanen:

#### Ordinære anlegg (idrett):

- Nordby Idrettslag - Skigruppa - ønsker å bygge et snøproduksjonsanlegg ved Verkenbakken. Anleggskostnad er ikke angitt. I søknaden er det angitt at anleggstiltaket

forutsettes finansiert av idrettslagets egne driftsmidler og spillemidler. Det kan gis spillemidler med 1/3 av anleggskostnadene, begrenset oppad til kr 700 000 (i spillemidler).

Antatt anleggskostnad for dette tiltaket er 0,5 mill.kr; dvs med maks kr 165 000 i spillemidler. *Nordby idrettslag må fremlegge overslag av anleggskostnad og enkel finansieringsplan.*

Det er ikke mottatt slik dokumentasjon.

Ut fra erfaring om tilgjengelige spillemidler, anses det ikke realistisk å fremme søknad om spillemidler for dette tiltaket før tidligst i 2010.

- Nordby Idrettslag – fotballgruppa – søker om å finansiere bygging av nytt klubbhus og garderobehus ved idrettsplassen med spillemidler, egne midler og kommunale midler. Antatt byggekostnad er 4,0 mill.kr inkl.mva. Garderobebygg deles inn i tre hovedelementer som klubbhus inkl.rom for møter og arrangement, garderobehus (2 garderober) og en del for drift-og vedlikeholdsmateriell. Kostnadene for hver av enhetene vurderes separat i forhold til spillemidler. Bygget forutsettes finansiert med 1,0 mill.kr i spillemidler, 2,4 mill.kr i private midler (Nordby idrettslag) og 0,6 mill.kr i kommunale midler. Det siste foreslås finansiert med mva-kompensasjonsmidler under forutsetning av at kommunen står som tiltakshaver, og at det etableres en driftsavtale med Nordby Idrettslag. Anleggskostnader og driftsutgifter i sum vil således ikke medføre økt belastning på kommunens budsjett. Kommunal bygningsmyndighet har gitt rammetillatelse (24.10.2006) til oppføring av garderobebygget.

Dette tiltaket ble vedtatt prioritert høyt i 2007, men Nordby Idrettslag valgte å utsette tiltaket fordi finansieringen ikke var ordnet.

Ut fra antatt tilgjengelige spillemidler er det neppe realistisk å regne med spillemidler kan bli gitt i 2008. Imidlertid føres det opp i planen i 2008, ut fra det faktum at kommunestyret har prioritert tiltaket høyt (2007).

- Ås Idrettslag har pekt på behovet for å rehabilitere gressbanen på Bjørnebekk og gressbanen ved Ås videregående skole. Banen ved Bjørnebekk anses å være i ganske god stand, og kan oppgraderes som et ledd i driften (driftsmidler). Utgiften til dette anslås til kr 50 000. Tilsvarende oppgradering av Kroerbanen bør også gjøres (kr 50 000). Finansieres med driftsmidler, men tas med i tiltaksplanen for 2008, slik at det etableres grunnlag for å kunne søke om spillemidler.

Gressbanen ved Ås videregående skole er mye brukt både av skolens elever og idrettslaget yngste fotballspillere. Banen benyttes i en viss grad også til uorganisert aktivitet. Banen er derfor slitt, og omfattende rehabilitering bør vurderes. Antatt rehabiliteringskostnad er 1,0 mill.kr. Av økonomiske hensyn foreslås dette tiltaket etter planperioden.

- Ås idrettslag påpeker behovet for bygging av ny flerbrukshall i Ås sentrumsområde.

Det foreslås at Ås Idrettsråd tar initiativ til å etablere en prosjektgruppe i samarbeid med Ås Idrettslag og kommunen for å videreutvikle dette forslaget. Det antas at bygging av slik flerbrukshall er aktuell etter denne planperioden.

- O-kart for Kroer foreslås satt opp i 2008 i tiltaksplanen, og det søkes på nytt om spillemidler i 2008. Finansieres av spillemidler og O-gruppas egne midler.
- O-kart for Kjærnes nord (Svartskog) er foreslått tatt med i tiltaksplanen i 2009. det antas at utgifter knyttet til dette dekkes av spillemidler og av O-gruppas egne midler.
- I någjeldende tiltaksplan er det ført opp bygging av svømmehall i samarbeid med UMB. Det foreslås at Ås idrettsråd tar initiativ til å videreutvikle dette planarbeide ved etablering av prosjektgruppe med UMB/SiÅs og kommunen. Bygging av svømmehall forutsettes bygd etter denne planperioden.
- Ås Idrettslag fremmer også ønske om å etablere snøproduksjonsanlegg. Det er ikke angitt hvor anlegget er tenkt etablert. Ås Idrettslag må derfor foreslå anleggssted, og angi antatt kostnad; dvs utarbeide mer detaljerte planer for tiltaket før det kan tas med i tiltaksplanen for denne perioden. Anlegget foreslås derfor ført opp i tiltaksplanen etter 2011.
- Det er behov for oppgradering av lysløypa i Nordskogen. Anleggskostnad er anslått til 0,5 mill.kr., og foreslått tatt med i tiltaksplanen i 2010. Foreslås finansiert med spillemidler inntil 0,25 mill.kr og kommunale midler på 0,25 mill.kr.

### Nærmiljøanlegg

Barnetalsmann Hanne Dølheim ber om at bygging av rullebane/skateboardbane i Nordby vurderes. Det antydes at baneanlegget bør ligge ved Nordbyskolene. Anleggskostnader er ikke oppgitt, men kan ansås til ca 250 000 kroner. Forutsettes finansiert 50/50 med spillemidler og kommunale midler.

Av økonomiske hensyn foreslås tiltaket prioritert etter denne planperioden, dvs tidligst i 2012.

Ås Idrettslag mener det er behov for et skileikeanlegg i tilknytning til kunstsnoanlegg. Det bes oppgitt forslag til anleggssted og antatt etableringskostnad; dvs planutarbeidelse. Anlegget foreslås tatt med i tiltaksplanen etter 2011.

Ballbinger ved Rustad skole og Ås ungdomsskole foreslås tatt med i tiltaksplanen henholdsvis i 2008 og 2009. Forutsettes finansiert med lånemidler (i alt 0,6 mill.kr) og spillemidler (i alt 0,4 mill.kr).

### **Forslag til tiltaksplan 2008 - 2011**

På grunnlag av ovenstående fremmes følgende forslag til tiltaksplan for 2008 – 2011:

#### **Tabell 2**

Ordinære anlegg (idrett):  
1000 kr

Tiltak	Sum	2008			2009			2010			2011		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Garderobehus-Nordby	4000	1000	600	2400									
Treningshall	6250	2000	4250										
O-kart Kroer	180*	60		120									
Kunstgressbane-Nordby	1500*	1500											
Kunststoffdekke Ås stadion	1000*	1000											
Ås turn, utstysrom	100		100										
Utbedring av Bjørnebekkbanen og Kroerbanen	100		100										
Utbedring lys-løype, Nord-skogen	500							250	250				
O-kart Svartskog	180**							60		120			
Rehabilitering gressbane Ås vgs	1000	Etter	2011										
Kroer skibakke	200	Etter	2011										
Klatrevegg, buldrerom GG-hallen	2500	Etter	2011										
Styrkerom GG-hallen	4000	Etter	2011										
Flerbrukshall		Etter	2011										
Svømmehall		Etter	2011										
Snøproduksjonsanlegg i Ås sentrum og i Nordby		Etter	2011										

\* Gjentatt søknad    \*\* Beløp usikkert

Nærmiljøanlegg:  
1000 kr

Tiltak	Sum	2008			2009			2010			2011		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Ballbinge Rustad skole	500	150	350										
Ballbinge Ås ungdomsskole	500				200	300							
Isanlegg Ås sentrum	600							300	300				
Skatebane		Etter	2011										
Skileikanlegg		Etter	2011										

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**



# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 94/07

Utv.sak nr 94/07

## SØNDRE MOER - SAMTYKKE TIL PRIVAT EKSPROPRIASJON

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saknr.: 07/1193

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	58/07	31.05.2007
Kommunestyret	32/07	20.06.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/07	15.11.2007

### Innstilling:

Kommunestyrets vedtak i sak 32/07 opprettholdes.  
Klagen oversendes fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Ås, den 01.11.2007

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

#### Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

- I medhold av plan-og bygningslovens § 38, 1.ledd gir kommunestyret samtykke til
  - privat ekspropriasjon til erverv av regulert areal av eiendommen gnr 54 bnr 3 til opparbeidelse av ny adkomstvei til Søndre Moer.
  - privat ekspropriasjon til midlertidig erverv av rett til å benytte nødvendig areal langs ny adkomstvei til Søndre Moer som anleggsbelte.
- Kommunestyret anbefaler at fylkesmannen i Oslo og Akershus gir forhåndstiltredelse til arealene nevnt under punkt 1,jfr oreigningslovens § 25.

### Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 58/07

K-sak 32/07

### Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen  
Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

HTM  
Kommunestyret  
Fylkesmannen

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Brev m/vedlegg av 10.05.2007 fra Skanska Bolig AS til Ås Utviklingsselskap ANS  
Brev av 24.07.2007 fra advokatfirma Bjercknes Wahl-Larsen AS  
Vårt brev av 23.08.2007 til advokatfirma Bjercknes Wahl-Larsen AS  
Brev av 20.09.2007 fra advokatfirma DALAN  
Vårt brev av 24.08.2007 til Ås Utviklingsselskap ANS  
Brev av 22.10.2007 fra advokatfirma Bjercknes Wahl-Larsen AS  
Brev av 23.10.2007 fra advokatfirma DALAN

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Fylkesmannen i Akerhus og Oslo  
Advokatfirma Bjercknes Wahl-Larsen AS  
Advokatfirma DALAN

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta:**

Skanska Bolig AS har planer om utbygging av Søndre Moer i samsvar med godkjent reguleringsplan. I den forbindelse er det gitt rekkefølgebestemmelser om at det skal bygge ny hovedadkomstvei som er regulert på Moer Nordre før det kan påbegynnes boligbygging på Søndre Moer. Grunneier på Moer Nordre er Ås Utviklingsselskap ANS. Skanska Bolig AS har siden august 2006 forsøkt å få til minnelig avtale med nevnte grunneier om å erverve nødvendig veigrunn med tilleggsareal (anleggsbeltet), til å kunne få mulighet til å bygge adkomstveien. Det vises i denne sammenheng til brev av 08.03.2007 fra Skanska Bolig AS til Ås Utviklingsselskap ANS. Ås Utviklingsselskap ANS har ikke besvart/respondert på henvendelsene som er gjort, og dette arbeidet har således ikke ført fram.

Skanska Bolig AS har derfor ved brev av 10.05.2007 til Ås Utviklingsselskap ANS gjort oppmerksom på at det er sendt søknad til kommunen om privat ekspropriasjon og forhåndstiltredelse av aktuelt areal. I brevet er Ås Utviklingsselskap ANS informert om at uttalelse i tilknytning til slik ekspropriasjonssak sendes Ås kommune innen en frist på 3 uker. Uttalelse til saken ble ikke registrert innen nevnte frist.

Ekspropriasjonssaken ble fremmet for HTM den 31.05.2007 i sak 58/07, som vedtok følgende innstilling for kommunestyret:

*1. I medhold av plan-og bygningslovens §38, 1.ledd gir kommunestyret samtykke til*

- privat ekspropriasjon til erverv av regulert areal av eiendommen gnr 54 bnr 3 til opparbeidelse av ny adkomstvei til Søndre Moer.*
- privat ekspropriasjon til midlertidig erverv av rett til å benytte nødvendig areal langs nyadkomstvei til Søndre Moer som anleggsbelte.*



*2. Kommunestyret anbefaler at fylkesmannen i Oslo & Akershus gir forhåndstiltredelse til Arealene nevnt under punkt 1; jfr oreigningslovens §25.*

Saken ble videresendt til kommunestyret som tok den opp til behandling i møte den 20.06.2007 i sak 32/07. Kommunestyrets vedtak samsvarer med HTM's innstilling. Kommunestyrets vedtak/møtebok ble umiddelbart oversendt Ås Utviklingsselskap ANS og Skanska Bolig AS. Ved vårt brev av 24.08.2007 ble Ås Utviklingsselskap ANS i tillegg informert om at vedtaket kan påklages innen en frist på tre uker.

Advokatfirma Bjerknes Wahl-Larsen AS – på vegne av Ås Utviklingsselskap – oversendte foreløpig klage på kommunestyrets vedtak ved brev av 24.07.2007. Det hevdes at Ås Utviklingsselskap ANS ikke er blitt gitt tilstrekkelig anledning til å uttale seg; jfr forvaltningslovens §16, og rent faktisk ikke har gitt uttalelse i saken. Videre anføres det at selskapet ikke har mottatt noen henvendelse fra kommunen om saken, og viser til at forvaltningslovens § 16 setter krav til at **kommunen** skal varsle før vedtak treffes. Kommunestyrets vedtak påklages også i forhold til anmodning om samtykke til fylkesmannens forhåndstiltredelse, fordi Ås Utviklingsselskap ANS ikke kan se at det foreligger særlige grunner som tilsier en slik handling.

I brev av 22.10.2007 fra ovennevnte advokatfirma gis det igjen uttrykk for at kommunens saksbehandling bærer preg av hastverksarbeid, som anses å være brudd på rettssikkerhetsprinsippet om forhåndsvarsling og uttalelsesmuligheter til saken. Videre understrekes det at klagen har oppsettende virkning. Dvs at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Advokatfirma DALAN – på vegne av Skanska Bolig AS – mener i brev av 23.10.2007 til Ås kommune at ovennevnte klage åpenbart ikke kan føre fram, fordi den ikke fremfører realbegrunnelser for hvorfor ekspropriasjonen ikke skal skje. Videre påpekes det at Ås Utviklingsselskap ANS ikke vil delta i gjennomføring av ønsket boligregulering, og det ikke skal være til hinder for at Skanska Bolig AS skal få anledning til å gjennomføre sine utbyggingsplaner.

**Vurdering:**

Ås Utviklingsselskap ANS tok selv initiativ til å utarbeide reguleringsplan på sin egen eiendom på Moer Nordre, samt at de er nabo til reguleringsplanområdet for Søndre Moer. Ved disse reguleringsplanarbeidene er selskapet godt kjent med reguleringsbestemmelsene og de rekkefølgebestemmelser som er nedfelt i disse planene.

Det fremgår ikke av forvaltningslovens bestemmelser om forhåndsvarsling (§16) at kommunen har plikt til å foreta forhåndsvarslingen. I lovens bestemmelser heter det at berørte parter skal forhåndsvarsles, og at kommunen skal påse at slik forhåndsvarsling er gjort i tilstrekkelig grad. I dette tilfellet er Ås Utviklingsselskap ANS gitt detaljert orientering om at Skanska Bolig AS søker om kommunal samtykke til privat ekspropriasjon til å erverve nødvendig grunn til å bygge ny adkomstvei til Søndre Moer over eiendommen til Ås Utviklingsselskap ANS på Moer Nordre. Ås Utviklingsselskap ANS er gitt anledning til å avgi uttalelse innen en bestemt frist om saken. I dette tilfellet var det naturlig at Skanska Bolig AS sørget for forhåndsvarslingen, i og med at det er de som er tiltakshaver for boligutbyggingen på Søndre Moer.

Både gjennom reguleringsplanarbeidene og de henvendelser som er mottatt fra Skanska Bolig AS, er problemstillingen i denne saken så godt kjent for Ås Utviklingsselskap ANS, at det må forventes som gitt og naturlig at søknaden om samtykke til privat ekspropriasjon ble tatt opp til behandling og avgjørelse i kommunen i samsvar med forvaltningslovens § 11 a, uten at ytterligere forhåndsvarsling fra kommunens side skulle være nødvendig.

(Fvl §11a: *Forvaltningsorganet skal forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold*)

I klagen ved brev av 24.07.2007 og 22.10.2007 fra advokatfirma Bjerknes Wahl-Larsen – på vegne av Ås Utviklingsselskap ANS – fremsettes det påstander om at kommunens saksbehandling er mangelfull og bærer preg av hastverk, uten at dette er nærmere konkretisert og saklig begrunnet. Det faktum at advokaten til Skanska Bolig AS i brev av 23.10.2007 også gir klart uttrykk for at klagen ikke kan føre fram pga av at motpartens klageanførsler ikke er realbegrunnet, må tillegges vekt i vurderingen av klagen.

Ut fra dette oppfattes saksrealiteten slik at Skanska Bolig AS har forsøkt å oppnå minnelig avtaleforhold, men at Ås Utviklingsselskap ANS er ikke innstilt på dette. Dette kom også fram på møte mellom partene og deres advokater som ble avholdt den 20.09.2007. Således anses sakens realitet å dreie seg om at Ås Utviklingsselskap ANS ikke er innstilt på å delta i et frivillig samarbeid om utbyggingen, mer enn at det kan påberopes feil saksbehandling.

#### **Konklusjon:**

Ut fra ovennevnte foreslås det at kommunestyrets vedtak i sak 32/07 opprettholdes. Dvs at klagen ikke tas til følge. Klagen oversendes dermed til Fylkesmannen i Oslo & Akershus til endelig avgjørelse.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 95/07

Utv.sak nr 95/07

## TILTAKSPLAN FOR VANNFORSYNING 2008-2013

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: M20

Saknr.: 07/2532

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/07	15.11.2007

### Innstilling:

Forslag til tiltaksplan for vannforsyning for perioden 2008-2013 som vist i tabell 2 i dette saksfremlegget godkjennes.

Ås, den 05.11.2007

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Tidligere politisk behandling:

K-styresak 29/03

### Avgjørelsesmyndighet:

K-styret

### Behandlingsrekkefølge:

HTM  
K-styre

### Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

### SAKSUTREDNING:

I K-styresak 29/03 ble hovedplan for vannforsyning vedtatt. Tiltaksplanen i denne planen er vist i tabell 1 nedenfor. Det fremgår også av tabellen omfanget av gjennomførte tiltak.

Tabell 1

Tiltak	Invest.kostnad (1000 kr)	Byggeår	Type anlegg	Status
Sneis	600	2002	Nyanlegg	Utført, med unntak av 270m
Ås sentrum I	2 500	2002	Omlegging/rehab	Utført
Haugerud	200	2003	Omlegging/rehab	Utført
Ås sentrum I	7 500	2003-2005	Omlegging/rehab	Utført
Signalkabel,Nygård-Bollerudåsen	100	2003	Nyanlegg	Utført
Trykkøkning HB Aschjemskogen	100	2003	Nyanlegg	Utført
Reservevann	7 600	2003-2005	Nyanlegg	Utført
Ås sentrum II	4 000	2004-2007	Omlegging/rehab	Utført
Kaja I + II	3 000	2007-2010	Omlegging/rehab	Pågår
Dysterskogen	1 500	2007	Omlegging/rehab	Ikke utført
Egget-Melby-Riis	5 000	2007-2008	Nyanlegg	Ikke utført
Sentralholtet	2 000	2008	Omlegging/rehab	Ikke utført
Brekkekroken	500	2008	Omlegging/rehab	Utført
Kroer	1 000	2008	Nyanlegg	50% utført
Hogstvet/Eldor	300	2008	Nyanlegg	Ikke utført
Ringnes	600	2009	Nyanlegg	Utført
Dysterlia	1 000	2009	Omlegging/rehab	Ikke utført
Vestbygda/Beverd.	2 200	2009	Nyanlegg	Ikke utført
Øvrige tiltak	6 000	2010-2012	Omlegging/rehab	Ikke utført
<b>Sum</b>	<b>43 200</b>			

De aller fleste tiltakene som er planlagt i perioden fram til og med 2007 er utført. Det er ca 270m eller ca 0,15 mill.kr på Sneis og ca 1,5 mill.kr i Dysterskogen som gjenstår.

Den videre fremdrift i arbeidet med å fullføre tiltaksplanen fram til 2013 må samordnes med tiltaksplanen for avløp, samt innen gitte budsjettammer i økonomiplanen for perioden 2008-2011. Dette betyr bl.a at det er nødvendig å rehabilitere deler av vannledningene på Søndre Moer og i Togrenda, samt andre konkrete tiltak som i eksisterende plan ligger under kategorien ”øvrige tiltak”, som nevnt i det følgende:

### **Kaja I + II**

Omlegging og rehabilitering av vannledningsnett på Kaja ble påbegynt i 2007 i den vestre delen. Dette gjelder omlegging av eksisterende hovedvannledninger, samt fremføring av ny hovedledning fram til Ås kirke. Tiltaket omfatter også flytting av hovedvannmålere mot UMB, slik at grensesnittet mellom kommunens og UMB's driftsansvar følger Kongeveien og Syverudveien. Ledningsnett internt i området ved Felleskjøpet og Campus, er ”privateid” anses som en vanlig abonnent, og hører således ikke under kommunalt driftsansvar. Tiltaket forutsettes å være ferdigstilt i 2008.

Kaja II er planlagt påbegynt i 2008 og ferdigstilt i 2010. Dette omfatter omlegging av vannledningsnett på østre deler av Kaja.

### **Pentagon**

For å få full effekt av reservevannssystemet må ledningen mellom ca AudMax til Pentagon forsterkes og legges om. Eksisterende ledning er begrodd og har mindre kapasitet enn forventet. Antatt kostnad = 1,0 mill.kr

### **Brønnerudteigen**

Ny vannledning fra reservevannledningen ved Osloveien til eksisterende vannledning i Brønnerudteigen boligfelt foreslås gitt høy prioritet, fordi en slik ledning vil gi betydelig bedre sikkerhet i vannforsyningen til området. Antatt kostnad = 0,4 mill.kr. Utføres i 2008.

### **Vestbygda**

Størsteparten av vannledningen fra Korsegården til Holstadkulen har nedsatt kapasitet pga stor grad av begroing. Dette kan i perioder også gi dårligere vannkvalitet enn ønskelig. Antatt kostnad 2,5 mill.kr.

Utskifting av gammel eternittledning langs Myrerveien anses nødvendig på sikt. Ledningsstrengen har vært utsatt for flere vannlekkasjer de siste årene. Antatt kostnad er 2,0 mill.kr.

### **Aschjemskogen-Skuterud-Rustad**

Det er lekkasje på hovedvannledningen (eternittledning) ut av høydebassenget i Aschjemskogen. Utskifting/rehabilitering av denne ledningen i en strekning på ca 300m er derfor nødvendig for å opprette normal vannforsyningssikkerhet. Antatt kostnad = 0,4 mill.kr. Utføres 2007/2008.

På lengre sikt foreslås det at gamle eternittledninger på strekningen Aschjemskogen-Skuterud-Rustad skiftes ut.

### **Sneissletta**

Eksisterende hovedvannledning på Sneissletta er begrodd, og gir dermed stort trykktap og periodevis dårligere vannforsyning og vannkvalitet enn ønskelig. Antatt kostnad 3,0 mill.kr.

### **Lurenga**

Det ble avsatt midler til vannforsyning til Lurenga i 2005. Gjennomføring av tiltaket ble utsatt i påvente av godkjent reguleringsplan. Denne forelå sommeren 2007. Detalj-prosjektering og inngåelse av avtaler med berørte grunneiere forutsettes ordnet i 2008, slik at tiltaket kan påbegynnes i 2009. Antatt kostnad er 1,0 mill.kr. Det tas sikte på å benytte refusjonsbestemmelsene i plan-og bygningsloven i forhold til å finansiere investerings-beløpet.

### **Beverdalen**

En ledningsstrekning på ca 300m må skiftes pga av at den er betydelig ”grodd” og av den grunn har dårlig kapasitet, og dessuten kan periodevis gi dårligere vannkvalitet enn ønskelig. Antatt kostnad 0,8 mill.kr. Foreslås utført i 2009.

### **Egget-Melby-Riis**

Det anses uaktuelt å føre fram nye hovedledninger for vann og avløp til Melby i denne planperioden. Dette fordi det ikke er aktuelt å føre fram nye kommunale hovedledninger for kloakk til området. (Området forutsettes kloakkert med lokale mindre avløpsanlegg i privat regi).

Det foreslås at fremføring av kommunal hovedvannledning til Kongeveien ved Egget gjøres i forbindelse med kloakkfremføringen, som fullføring av det spesifikke tiltaket. Dette vil legge forholdene til rette for at boligene i området kan knytte seg til kommunal vannforsyning. Internt nett forutsettes utført i privat regi. Antatt kostnad er 0,15 mill.kr.

På strekningen fra Nygårdsveien over jordet ved Riis gård og fram til krysset med Askehaugveien, foreslås eksisterende eternitledning erstattet med ny ledning. Dette pga at det har vært mange lekkasjer på denne strekningen. Antatt kostnad er 0,4 mill.kr. Foreslås utført i 2012.

Videreføring av utskiftingen av eternitledningen foretas fram til Nordby skole etappevis etter planperioden.

**Sentralholtet, Dysterskogen, Dysterlia, Eldor** utføres som et ledd i avløpsfremføringene til de samme områdene.

### **Kroer**

Ny og bedret vannforsyning er sikret fram til Kroer kirke. Videreføring av denne ledningen til bo-området syd-øst for kirken forutsettes foretatt i perioden. Antatt kostnad = 0,5 mill.kr.

Det har vært noen lekkasjer på ledningsstrekningen mellom Danskerud og Revhaug. Ledningen er i dårlig stand, og bør derfor rehabiliteres. Utskiftingen prioriteres høyere enn ovennevnte fremføring av ny hovedledning til området syd-øst for Kroer kirke. Antatt kostnad = 1,0 mill.kr

Ut fra ovennevnte legges fram følgende tiltaksplan for perioden 2008-2011 i prioritert rekkefølge:

Tabell 2

Tiltak	Invest.kostnad (1000 kr)	Byggeår	Årlige invest.- behov (1000 kr)
Kaja I		2007/2008	
Brønnerudteigen	400	2008	2008: 6300
Aschjemskogen	400	2008	
Kaja II	3 000	2008-2010	
Søndre Moer	1 300	2008-2010	
Lurenga	1 000	2009	Refusjonsanlegg
Beverdalen	800	2009	2009: 3800
Pentagon	1 000	2009	
Togrenda	1 500	2009-2010	
Sentralholtet	1 600	2009-2011	
Sneis-Egget	150	2010	2010: 2000
Dystersk/Dysterlia	1 500	2010-2013	
Korseg-Holstadkul.	2 500	2011-2012	2011: 2000
Riis	400	2012	2012: 4450
Eldor	300	2012	
Kroer; Danskerud- Revhaug	1 000	2012	
Myrerveien	2 000	2012-2013	2013: 3300
Sneissletta	3 000	2013	
<b>Sum</b>	<b>21 850</b>		

**Utv.sak nr 96/07****R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV  
REGULERINGSPLAN - FRIOMRÅDE, LEKEPLASS**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-  
106/2M

Saknr.: 06/1876

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 15.11.2007:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt.2 avslår det faste utvalg for plansaker søknad om mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser, som vist på kart datert 22.08.2007.

Ås, 01.11.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:**

Saken ble trukket for videre forhandlinger med grunneier.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:**

Saken ble trukket for videre forhandlinger med grunneier.

**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
5. Utskrift fra møtebok, datert 21.11.2006
6. **Ny søknad fra Hellerøy & Co, datert 30.08.2007 med forslag til reguleringsendring, datert 22.08.2007**
7. Brev fra Setsaas & Co, datert 06.09.2007

**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 vesentlige endringer av planen i møte den 09.06.2005 og 17.11.2005.

I opprinnelig reguleringsplan (fra 2003) var det satt av areal til to lekeplasser, ca 3 dekar til sammen, se vedlegg 2. I forbindelse med mindre vesentlig reguleringsendring av planen (i 2005) ble lekeplassene "slått sammen" til en stor lekeplass, se vedlegg 3. Fålesloråsen Vel foreslo opprinnelig at den ene lekeplassen skulle fjernes og at det skulle opparbeidet en tursti i stedet, se vedlegg 1. Dette ble ikke anbefalt fra administrasjonen. Også Akershus fylkeskommune var negative til 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 i 2006:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslo at arealet som var avsatt til lekeplass skulle reduseres med ca 1,5 dekar. Det vil si at de foreslo nøyaktig det samme som ble foreslått under behandling av mindre vesentlige reguleringsendringer i 2005. 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 part kom med bemerkning til endringsforslaget:

Akershus fylkeskommune (17.10.2006) viste 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 ny søknad var 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 ble vist til Miljøverndepartementets veileder T-1381 der endring av reguleringsformål betraktes som en vesentlig endring. Etter fylkesrådmannens vurdering kunne ikke dette forslaget behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring, med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2. Fylkesrådmannen anbefalte derfor at planutvalget avviste 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 lot 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 ba 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 regulerings sjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug fra Ås kommune. På møtet ble det antydning et erstatningsareal for den delen av lekeplassen som var foreslått fjernet. Eier av arealet er Fred Hallager Juul, og han hadde gitt uttrykk for at han aksepterte en slik løsning. Det var imidlertid ikke sendt inn noe konkret forslag med avgrensning. Omtrentlig plassering ble vist på kart i vedlegg 4.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse i 2006:**

Som det framkommer av saksutredningen hadde det innkomne forslaget vært vurdert tidligere (i 2005). Teknisk sjef mente fortsatt at gjeldende planforslag ga den beste løsningen både for lekeplassen og for boligmiljøet. Bemerkningen fra Akershus fylkeskommune bygde også opp om den vurderingen.

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

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

Teknisk sjef anbefalte det faste utvalg for plansaker til å opprettholde gjeldende plan og avslå forslaget fra Hellerøy & Co.

**Utsettelse av saken:**

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 16.11.2006. Søker v/ Hellerøy & Co hadde imidlertid et par dager før, bedt om at saken ble trukket pga. videre forhandlinger med grunneier, jfr. vedlegg 5.

Nytt forslag fra Hellerøy & Co:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslår at areal avsatt til lekeplass reduseres på samme måte som til møte i 2005 og i 2006. Det som er nytt i forslaget er at de har avgrenset et konkret areal til erstatning, for den delen av lekeplassen som er foreslått fjernet. Det innebærer en utvidelse av reguleringsplanens avgrensning. Se vedlegg 6. I samme søknad er det også foreslått en mindre vesentlig endring av veianlegget. Sistnevnte behandles som egen sak senere.

Advokatfirmaet Setsaas & Co, på vegne av eierne av gnr 107 bnr 74, 75 og 76, bemerker i brev datert 06.09.2007 at de aksepterer det innkomne forslaget, jfr. vedlegg 7.

**Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det har vært befaring på arealet som er foreslått til erstatning for den delen av lekeplassen som er ønsket redusert. Teknisk sjef vurderer fortsatt området som lite egnet pga. topografien. Teknisk sjef kan ikke se at det nye forslaget innebærer nye momenter i saken, som ikke har

vært vurdert tidligere. Det vises for øvrig til tidligere vurdering med konklusjon og begrunnelse ovenfor.

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

Utv.sak nr 97/07

**R-244 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
KAJA BARNEHAGE**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 42/1-102 Saknr.: 06/1481

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/07	22.03.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	97/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 15.11.2007:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til reguleringsplan for Kaja barnehage, som vist på kart datert 01.11.2007 med reguleringsbestemmelser datert 01.11.2007.

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

Ås, 01.11.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007:****Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007:**

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 30 anbefaler det faste utvalg for plansaker at det utarbeides reguleringsplan for Kaja barnehage, avgrenset som vist på oversiktskart i vedlegg 1, etter de retningslinjer som det er redegjort for i teknisk sjefs kommentarer og konklusjon.

**Tidligere politisk behandling:**

Det faste utvalg for plansaker 22.03.2007: Forespørsel om regulering

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	17.11.2006
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	15.11.2007
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang	

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:2000
2. Kartutsnitt fra Hafslund Nett AS
3. Brev/innspill fra Stiftelsen Kaja barnehage, datert 08.02.2007 med vedlegg 3/6C, 3/6D og 3/7
4. Reguleringsplankart, datert 01.11.2007
5. Reguleringsbestemmelser, datert 01.11.2007

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Komplett vedleggsliste (3/1-3/15) som er lagt ved brev/innspill fra Stiftelsen Kaja barnehage, datert 08.02.2007

Ortofoto i målestokk 1:1000

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Kaja barnehage v/styrer Kjersti Tjernshaugen, Utveien 23, 1430 Ås  
Stiftelsen Kaja barnehage v/Hege Nielsen, Syverudveien 80, 1430 Ås  
UMB v/Plan- og utviklingsavdelingen, Postboks 5003, 1432 Ås  
Oppvekst- og kultursjef Ellen Benestad

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Kaja barnehage ligger mellom Utveien og Høyskoleveien på Kaja, midt i et etablert boligområde ved Ås sentrum. Det har vært drevet barnehage på stedet i 50 år. Området er uregulert og i gjeldende kommuneplan er området disponert til boligformål, mens i forslag til revidert kommuneplan er området disponert til offentlig formål, barnehage.

Sommeren 2006 fikk kommunen en forespørsel fra barnehagen. De ønsket å bygge ut barnehagen for blant annet å få et større kjøkken. I og med at området er uregulert er det få retningslinjer å gå ut fra. I den forbindelse ble det vurdert en regulering av området for å få forutsigbare bestemmelser for barnehagens ute- og innearealer. Reguleringsavdelingen i kommunen har regulert flere barnehagetomter de senere årene, og sa seg behjelpelig med å regulere Kaja barnehage. En regulering innebærer ingen utvidelse av eksisterende areal, som blir brukt til barnehage, og ble derfor vurdert som en kurant planprosess.

Området som Kaja barnehage disponerer, er på ca 4600 m<sup>2</sup> (vedlegg 1). I dag er det 29 barn som går i barnehagen, de fleste går 3 dager per uke, mens noen få går 4 dager per uke. Det er tenkt en mindre utvidelse av plassene på sikt, til ca 35 barn. Det er 10 ansatte i barnehagen.

Barnehagen har en unik beliggenhet. Det er lite eller ingen gjennomgangstrafikk i området. Det er kort vei til turområder, UMB-området, sentrum, bibliotek m.m. Beliggenheten, med gang- og sykkelavstand til trafikkknutepunkter som buss og jernbane, gjør at mange barn kan gå eller sykle til barnehagen noe som er en fin miljøgevinst. UMBs familieleiligheter ligger også i gangavstand fra barnehagen.

**Forhåndsuttalelser:**

Planen ble forhåndsvarslet 7. november 2006. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (08.12.2006) bemerker at følgende hensyn må vurderes og ivaretas: Grønnstruktur, barn og unges interesser i planlegging, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse.
2. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (01.12.2006) viser til at området ikke er befart. Uttalelsen til *automatisk fredete kulturminner* gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. Det gis endelig uttalelse til planen når den legges ut til offentlig ettersyn. Det er ingen merknader til *nyere tids kulturminner*. Av *andre regionale interesser – universell utforming* bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig både inne og ute. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99B.
3. Statens vegvesen (13.11.2006) har ingen merknader til planforslaget.
4. Hafslund Nett AS (07.12.2006) har nettstasjonen C1306 og både høyspennings- og lavspenningskabler i flere traseer innenfor det regulerte området, jfr. vedlagte kartutsnitt (vedlegg 2).
5. Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), Plan- og utviklingsavdelingen (06.12.2006) skriver at tomten, gnr 42 bnr 1 fnr 102, som barnehagen ligger på, ble utskilt fra UMB i 1955. I 1988 ble tomten utvidet til 2028 m<sup>2</sup>. I tillegg har barnehagen benyttet et areal på vest- og sørsiden av barnehagetomten, som tilhører UMB. Hva som er bakgrunnen for at UMBs eiendom er blitt ”beslaglagt” kjenner en ikke til i detaljer. UMB vil akseptere at arealet vest for barnehagetomten reguleres til barnehageformål. Arealet som ligger sør for barnehagetomten, ligger naturlig til for boligbygging og UMB anser dette som et potensielt område for boligtomter. UMB ønsker derfor ikke at denne eiendommen reguleres til barnehageformål.

**Kommentarer til bemerkningene:**

Nr. 1-4: Bemerkningene tas til etterretting.

Nr. 5: At det ikke finnes noen (leie)avtale mellom Kaja barnehage og UMB om arealet vest og øst for barnehagetomten var ukjent (og overraskende) for reguleringsavdelingen. At UMB har andre planer enn barnehage for det sørligste arealet er også en ny opplysning i saken. Disse opplysningene gjør at saken krever en administrativ og politisk behandling, for å avklare om det har noen hensikt i å gå videre med reguleringsplanprosessen.

Hvis ikke arealet sør for barnehagetomten kan innlemmes i barnehagens totale areal, er det strengt tatt ikke nødvendig å regulere barnehagen med tanke på utbygging, for da er det ikke særlig mer areal å bygge ut på.

Forhåndsvarselet har også vært behandlet i kommunens planforum i møte 13.12.2006. Planforum hadde ingen kommentar til saken.

**Møte med oppvekst- og kultursjefen:**

På bakgrunn av uttalelsen fra UMB (Universitetet for miljø- og biovitenskap) har saksbehandler avholdt et møte 15.01.2007 med oppvekst- og kultursjef Ellen Benestad. Hun viste til at en ny barnehageplan skal behandles politisk i mars. Barnehageplanen vil være et

grunnlag for politikerne for å ta stilling til om Kaja barnehage skal reguleres. Eventuelt om hele arealet, som barnehagen disponerer i dag, eller kun barnehagetomten skal reguleres.

Hun er innstilt på at det fortsatt skal være barnehage på Kaja og stiller seg positiv til at hele arealet, som barnehagen bruker i dag, reguleres til barnehage. Forespørsel om regulering av Kaja barnehage blir behandlet i samme møte.

**Møte med barnehagen:**

Kaja barnehage v/styrer Kristin Tjernshaugen og Stiftelsen Kaja barnehage v/Hege Nielsen har i møte 19.01.2007 blitt informert om utviklingen i saken. På samme møte la styrer fram kopi av brev, datert 16.02.1978 med kartskisse, datert 05.02.1978 og brev, datert 14.03.1978 (vedlegg 3/6C, 3/6D og 3/7), som viser at det har vært kommunikasjon mellom UMB og barnehagen om disponeringen av barnehagens sørligste areal, som UMB eier. Saksbehandler oppfordret barnehagen til å be om et møte med UMB og sa seg villig til å delta på et eventuelt møte.

I ettertid har Kaja barnehage fremskaffet flere dokumenter som viser at det har vært gjort avtaler med UMB om disposisjon av arealet som benyttes til barnehageformål (jfr. vedlegg 3/1-3/15 som ligger i saksmappen).

**Møte med UMB:**

Saksbehandler har blitt underrettet om at det har vært forsøkt å få til et møte med UMB, men at dette ikke har lyktes.

**Innspill fra Stiftelsen Kaja barnehage:**

Det vises til vedlegg 3 der Stiftelsen Kaja barnehage redegjør for forhistorien og argumenterer for hvorfor hele området bør reguleres til barnehage.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Kaja barnehage har en ideell beliggenhet for barnehagedrift. Det er lite trafikk, kort vei til turområder/UMB, til trafikknutepunkter/sentrum. En godt innarbeidet barnehage med flott uteareal. Ingen naboer har kommet med bemerkning til forhåndsvarselet og det tolkes som de er positive til fortsatt barnehagedrift i området. Det ville være synd om ikke hele arealet, som blir disponert til barnehage i dag, blir regulert, og dermed får mulighet for en utvidelse i framtiden.

Det er forståelig at UMB ønsker å utvikle sine eiendommer, men i dette tilfellet mener teknisk sjef at barnehageformål er mest tjenelig, for alle parter. Det vises til at det har vært drevet barnehage på stedet i flere år og at arealet i forslag til ny kommuneplan er avsatt til offentlig formål, barnehage.

Teknisk sjef anbefaler at man går videre med planarbeidet, og at man regulerer hele arealet til barnehage, som vist i vedlegg 1.

**Behandling/forespørsel i det faste utvalg for plansaker:**

I møte 22.03.2007 ble forespørsel, om utarbeidelse av reguleringsplan for Kaja barnehage, lagt fram for det faste utvalg for plansaker.

Utvalget gjorde følgende vedtak i møtet den 22.03.2007:

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 30 anbefaler det faste utvalg for plansaker at det utarbeides reguleringsplan for Kaja barnehage, avgrenset som vist på oversiktskart i vedlegg 1, etter de retningslinjer som det er redegjort for i teknisk sjefs kommentarer og konklusjon.

Med bakgrunn i behandling og vedtak i det faste utvalg for plansaker 22.03.2007, utarbeides reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kaja barnehage.

**Møte med UMB:**

05.06.2007 ble det avholdt et møte mellom UMB v/ Elisabeth Blichfeldt, Arvid Rosén og Erling Tveit, Kaja barnehage v/Kjersti Tjernshaugen og Hege Nielsen og Ås kommune v/ Ivar Gudmundsen og Greta Løkhaug. Bakgrunnen for møtet var UMBs uttalelser i forbindelse ved oppstart av planarbeidet, som var noe negativt med hensyn til å bruke det sørligste arealet til barnehageformål. UMB hadde i ettertid kommet over dokumenter som viser at det har vært en dialog mellom UMB og barnehagen, om disponering av dette arealet. Primært ønsket UMB at arealet skal brukes til boligformål, men de hadde samtidig forståelse for at barnehagen trenger arealet for framtidige utvidelsesmuligheter. UMB skulle gi en tilbakemelding til administrasjonen og barnehagen kort tid etter møtet. Det har de ikke gjort, men de vil få mulighet til det senere, gjennom saksgangen.

**Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser:**

Reguleringsplanen viser at bygningen kan utvides to meter nordover og inntil åtte meter sørover. I vest følger byggegrensen eksisterende bygning mens i øst reduseres den med to meter i forhold til dagens situasjon. Sistnevnte må til for å få plass til en tosidig parkeringsplass. En tosidig parkeringsplass blir ikke så dominerende, og kommer ikke så langt inn på barnehagens uteareal, enn en ensidig parkeringsplass. I dag parkeres det inntil barnehagen i nord. Det fører til en del uoversiktlige situasjoner, og av trafikksikkerhetsmessige årsaker anbefales det eget areal til parkering, atskilt fra andre aktiviteter.

Reguleringsbestemmelsene angir omfang og utforming av bebyggelsen. Det settes krav om universell utforming av både bygninger og uteareal. Det etableres 14 parkeringsplasser (med utgangspunkt i 35 barn) hvorav to skal være tilpasset funksjonshemmede. Sykkelparkeringen kan gjerne etableres ved barnehagens hovedinngang på vestsiden i Utveien.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Ny og forbedret parkeringsplass anses som en bedring av trafikksikkerheten for alle.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Reguleringsplanen med bestemmelser gir forutsigbarhet for barnehagene inne- og utearealer.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.



**Utv.sak nr 98/07**

- 1. GNR 55 BNR 101 - PÅBYGG AV NY TOPPETASJE I MOERVEIEN 4**
- 2. GNR 55 BNR 2 - UTVIDELSE AV BEBYGGELSEN MED "MELLOMBYGG" MELLOM MOERVEIEN 2 OG 4.**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 55/101	Saknr.: 07/2007
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	98/07	15.11.2007

**Innstilling til møte den 15.11.07 i det faste utvalg for plansaker:**Alternativ 1:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt utnyttingsgrad. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes påbygg av en ny etasje på eksisterende bebyggelse på gnr 55 bnr 101, Moerveien 4, samt et "mellombygg" som omsøkt i 2 etasjer på gnr 55 bnr 2 mellom bebyggelsen i Moerveien 2 og 4, og som vist på tegninger datert 05.02.07.
2. Tiltakene tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for hvert enkelt tiltak. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i at det er gitt dispensasjon for maksimalt tillatt utnyttingsgrad i felt D i Ås sentrum øst.

Alternativ 2:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt utnyttingsgrad. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes påbygg av en ny etasje på eksisterende bebyggelse på gnr 55 bnr 101, Moerveien 4, samt et "mellombygg" i 1 etasje på gnr 55 bnr 2 mellom bebyggelsen i Moerveien 2 og 4, og om vist på tegninger datert 05.02.07, samt fasadetegning vest for "mellombygget" datert 02.11.07
2. Tiltakene tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for hvert enkelt tiltak. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i at det er gitt dispensasjon for maksimalt tillatt utnyttingsgrad i felt D i Ås sentrum øst

Ås, 01.11.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan (nedfotografert)
2. Plantegning av ny toppetasje (4. etasje) i Moerveien 4 (nedfotografert)
3. Plantegning 4. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
4. Plantegning 3. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
5. Plantegning 2. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
6. Plantegning 1. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
7. Plantegning kjeller Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
8. Snittegning syd Moerveien 2 (nedfotografert)
9. Fasade mot nord Moerveien 4 med ”mellombygget” (nedfotografert)
10. Fasade mot øst Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
11. Fasade mot syd Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
12. Fasade mot vest Moerveien 2 og 4 (nedfotografert) med ”mellombygg” i 2 etasjer
13. Fasade mot vest Moerveien 2 og 4 (nedfotografert) med ”mellombygg” i 1 etasje
14. Søknad om dispensasjon
15. Søknad om rammetillatelse for påbygg av ny toppetasje i Moerveien 4
16. Søknad om rammetillatelse for ”mellombygget”
17. Merknader fra beboere i Moerveien 4
18. Kommentarer fra Link Signatur AS til merknader

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. LINK Signatur AS, Postboks 302, 1326 LYSAKER
2. Ås Sentrum Øst AS, Borgenveien 14C, 0370 OSLO
3. Beboere i Moerveien 4, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:**

**Tidligere behandling**

Hovedutvalg for teknikk og miljø ga i møte den 17.03.05, utv.sak nr. 31/05, rammetillatelse for utbygging av felt D i Ås Sentrum med ny forretnings- og boligbebyggelse. En forutsetning for å gjennomføre prosjektet, var at eksisterende sveitservilla, ”Åsheim”, ble flyttet fra felt D til felt C1. Dette åpnet for en noe høyere utnyttelse enn reguleringens maksimale utnyttingsgrad for felt D. Av dette fulgte også at man var avhengig av dispensasjon fra regulerte byggegrenser og byggehøyder. Bygningsmyndighetene har sett flyttingen av bygningen ”Åsheim” og dispensasjonssøknadene i sammenheng med at det var ønsket en hensiktsmessig utnyttelse av felt D. Antatt utnyttelse av felt C1 vil sannsynligvis være mindre enn hva som er angitt i reguleringsplanen, selv uten innpassing av sveitservillaen i feltet, da tomtearealet er for lite i forhold til det regulerte volum. Dette medfører at tillatt utnyttelse for begge felt sett under ett sannsynligvis ikke overstiges. På denne bakgrunn innvilget Hovedutvalg for teknikk og miljø dispensasjon fra gjeldende regulering (R-203) vedrørende maksimal utnyttingsgrad, byggegrenser og byggehøyder for felt D.

Samlet utnyttingsgrad for ny og eksisterende bebyggelse i felt D er T-BRA 13 565 m<sup>2</sup>, som er 1565 m<sup>2</sup> over tillatt utnytting for feltet (T-BRA 12 000 m<sup>2</sup>, hvorav min. 3500 m<sup>2</sup> må være boliger). Beregnet T-BRA for felt D og antatt T-BRA for felt C1 er til sammen ca. 18 066 m<sup>2</sup>, og ligger 3934 m<sup>2</sup> under maksimalt tillatt utnyttingsgrad for begge felt.

### **Søknad om dispensasjon**

LINK Signatur AS har på oppdrag av Ås sentrum øst AS sendt inn en søknad om ytterligere dispensasjon fra regulert maksimal utnyttingsgrad i felt D i Ås sentrum øst. Dette har sin bakgrunn i et ønske om å kunne oppføre en ny toppetasje i Moerveien 4, gnr 55 bnr 101, samt et ”mellombygg” som utvidelse av bebyggelsen beliggende mellom Moerveien 2 (gnr 55 bnr 2) og Moerveien 4.

#### Påbygg av ny toppetasje i Moerveien 4

Søknaden omfatter ny toppetasje med boliger (leiligheter) og tilbygg (heis) for Moerveien 4 (gnr 55 bnr 101) med et bruksareal på 460 m<sup>2</sup> BRA. Det vil være forbindelse til parkeringskjeller i hovedprosjektet, hvor parkeringsbehovet for leilighetene vil bli løst. Det tenkes etablert 5 nye leiligheter (fra 51 m<sup>2</sup> BRA til 80 m<sup>2</sup> BRA), hvor alle leilighetene får balkong med henvendelse ut mot Moerveien og Rådhusparken. Leilighetene er gjennomlyste, og det etableres svalgang mot øst (byggets bakside).

Sportsboder/boder til de nye leilighetene vil bli plassert i kjeller i tilknytning/nærheten av parkeringsplasser. Behovet for uteareal vil bli dekket gjennom opparbeidelse av det felles utomhusarealet for kvartalet/feltet.

#### ”Mellombygget”

I tillegg er det innkommet en søknad om utvidelse av bygningsanlegget i arealet mellom Moerveien 2 (gnr 55 bnr 2) og Moerveien 4 med et ”mellombygg” i 2 etasjer. Dette er tenkt ved at første etasjes fasadeliv flyttes ca. 11 m ut mot gata (Moerveien). Forretningsarealet øker da med ca. 145 m<sup>2</sup> BRA i første etasje og ca. 100 m<sup>2</sup> BRA i 2. etasje. Det er oppgitt at utvidelsen følger av økt behov for forretningsareal mot Moerveien. Videre muliggjør løsningen et mer sammenhengende forretningsareal mot Moerveien. Utbygger mener at dette vil være mer aktiviserende/attraktivt når man ferdes i gata og langs fasaderekken.

### **Nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet 1 merknad etter fristens utløp.

### **Merknader**

Beboere i Moerveien 4 har i brev datert 03.09.07 følgende kommentarer til påbygget:

1. Forslag til fasader bryter fullstendig med nåværende arkitektur.
2. De forutsetter at nåværende bygning tåler en fjerde etasje, og at nødvendige målinger er utført.
3. Ny heis må flukte med nåværende etasjer. I tillegg går planlagt heis gjennom eksisterende svalgang som fungerer som rømningsvei, og på enkelte beboeres terrasser.
4. Det må etableres gangmulighet med dør fra nåværende kjeller og ut til ny parkeringskjeller.
5. Gangveien til inngangsdøren må være bred nok, og adskilt fra innkjørselen for varelevering.
6. Det bør tilrettelegges for fjernvarme/biobrensel for alle beboere i bygget.

### **Kommentarer til merknader**

I brev datert 15.10.07 fra Link Signatur AS kommenteres merknadene:

1. Bygningens arkitektoniske uttrykk har gjennom flere endringer blitt sterkt svekket med årene. Arkitekten vil ikke anbefale at tidligere tiders ”feilvurderinger” skal ligge til grunn for en videreutvikling av prosjektet. Forslaget tar derimot utgangspunkt i søyler som var det opprinnelige uttrykket. Ved å ta tak i dette mener de å ha strammet opp bygningen og gitt den et mer helhetlig uttrykk.
2. Bygningsanleggets statikk ivaretas av de samme rådgivere i statikk som i sin tid hadde ansvaret for de statiske beregningene da bygningen ble bygget.
3. Den eneste mulige plassering av heisen ut fra dagens arealdisponering i eksisterende bygning er utenfor eksisterende trapps repos. Det er ikke mulig at ny heis kan flukte med alle nåværende etasjer. Da måtte 2 seksjoner avstå arealer med dertil store ombygginger.
4. Det er vanskelig å få til gangforbindelse fra nåværende kjeller og ut til ny parkeringskjeller pga. flere forhold, bl.a. ulik etasjehøyde.
5. Total bredde mellom ny bebyggelse og Moerveien 4 er for liten til å få til et tilfredsstillende skille mellom gangvei og innkjørsel. Det er imidlertid lagt vekt på store innslag av steinbelegging, belysning i bakken og markering i materialbruken mellom ulike brukergrupper.
6. Tilrettelegging med fjernvarme/biobrensel er et privatrettslig anliggende mellom utbygger og beboere. En slik tilrettelegging har store økonomiske kostnader for så få leiligheter. Dagens ventilasjon vil bli videreført i forlengede kanaler/sjakter i den utstrekning dette er teknisk mulig.

### **Teknisk sjefs vurdering med begrunnelse og konklusjon**

Bygningsmyndighetene har valgt å behandle dispensasjonsspørsmålet for ”mellombygget” og påbygg av ny toppetasje i samme sak. Samlet bruksareal for ”mellombygg” og ny toppetasje utgjør 705 m<sup>2</sup>, hvilket innebærer ytterligere dispensasjon fra maksimalt tillatt bruksareal for felt D, ettersom dette tidligere er overskredet. Bygningsmyndighetene har vurdert regulerte byggegrenser og byggehøyder, og funnet at endringene i prosjektet holder seg innenfor dette. Gjeldende regulering tillater 4 etasjer, men overskridelsen av tillatt bruksareal vil likevel være styrende for antall etasjer som vil bli tillatt å komme til utførelse.

### Påbygg

Påbygg av en ny toppetasje i Moerveien 4 vil skape en mer helhetlig fasaderække mot Moerveien. Det er benyttet rødt treverk i deler av dagens fasade. Bygningens arkitektoniske uttrykk kan bedres dersom man i stedet får en roligere overgangsfarge, for eksempel lys grå, mellom det gule teglbåndet i 2. etasje og en lys puss i den nye toppetasjen. I tillegg anbefales det at fasadebredden mot Moerveien og takhagen er lik i 2. og 3. etasje.

Bygningsmyndighetene vurderer merknadene fra beboerne i eksisterende leiligheter som at de ikke motsetter seg påbygget. Derimot er de fremsatt som krav i forbindelse med at det kommer en ny 4. etasje, jfr. merknader og utbyggers svar på disse. Spørsmålet om fjernvarme har tidligere vært tatt opp og behandlet i forbindelse med utbyggingen av felt D.

Det er stilt spørsmål fra beboerne om gangarealet inn til boliginngangen. I godkjent utomhusplan for gateplanet har kommunen forutsatt at nivået for fortau og atkomst skal ha samme høyde. Det er videre stilt krav om at det skal legges kantstein i asfalten i en avstand på

2 m og parallelt med bygget i Moerveien 4, for å markere gangarealet mot boliginngangen. Dette er foreløpig ikke gjort, og vil bli fulgt opp i forbindelse med påbygget.

Det er lagt til grunn en parkeringsdekning på 1,2 plasser pr. leilighet, inkludert gjesteparkering. I henhold til dette er det avsatt tilstrekkelig antall parkeringsplasser for alle boliger innenfor felt D, også for de nye omsøkte leilighetene.

Eventuelle tekniske takoppbygg må behandles som egen sak.

#### ”Mellombygg”

Argumentene for å bebygge ”rommet” mellom Moerveien 2 og 4 kan også virke fornuftige, da arealet i dag har en begrenset brukbarhet. Deler av felt D er imidlertid bygd ut mer enn hva som opprinnelig var forutsatt i reguleringen, og det kan derfor være aktuelt å begrense fortettingen av dette mellomrommet. Bygningsmyndighetene vurderer det som en bedre estetisk løsning å bryte fasaderekken mot Moerveien med bare 1 etasje, hvilket gir ca. 145 m<sup>2</sup> BRA nytt forretnings-/kontorareal.

Et ”mellombygg” i 2 etasjer vil gjøre at utsynet fra takhagen over næringsarealet mot Ås sentrum ved Moerveien blir borte. Beholder man denne åpningen mellom bygningene over 1. etasje, vil dette være en kvalitet som minsker følelsen av å være ”innestengt” på takhagen mot Moerveien. Man beholder en visuell kontakt, noe som også kan være positivt sett fra Moerveien. Ettersom det er lagt opp til flere leiligheter i Moerveien 4, vil det være behov for mer uteareal. Dersom man utvider utearealet på takhagen til taket på ”mellombygget”, vil dette kompensere for dette behovet .

Et ”mellombygg” i 1 etasje gjør det likevel mulig å ha sambruk med kontorarealer i 2. etasje i nabobygningen Moerveien 2, ved at trappeforbindelsen er lagt til denne bygningen. Et ”mellombygg” i 2 etasjer, gir imidlertid ca. 100 m<sup>2</sup> BRA mer kontorareal.

Dersom man fortsatt ser utbyggingen av felt D i sammenheng med fremtidig utnyttelse av felt C1, vil det være argumenter for å tillate en ytterligere dispensasjon for utnyttingsgraden. Hensikten med reguleringsplanen for Ås sentrum er å skape et mer livskraftig sentrum gjennom bl.a. å tilrettelegge for bygging av boliger og utvidelse av forretnings/kontorarealer. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å gi dispensasjon for utnyttingsgraden ved å tillate ny toppetasje i Moerveien 4 og et ”mellombygg” i 1 etasje mellom Moerveien 2 og 4. Det fremmes likevel 2 alternative innstillinger med hensyn til høyden på ”mellombygget”, men det faste utvalg for plansaker anbefales å stemme for alternativ 2 – dvs. 1 etasje på mellombygget. Videre ber Teknisk sjef om at det gis delegert fullmakt til å behandle rammetillatelsene for for hvert av tiltakene, med bakgrunn i at det innvilges dispensasjon for maksimalt tillatt utnyttingsgrad.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 99/07

Utv.sak nr 99/07

## GNR 106 BNR 16 - NORDBY NORDRE - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 106/16

Saknr.: 07/549

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	100/07	20.04.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	88/07	27.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	99/07	15.11.2007

### Innstilling til møte 15.11.2007:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 24.04.2007, sak 100/07. Klagen fra Morten Haugberg tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 01.11.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.09.2007:

Kristin Hegvik Torgersen foreslo at saken utsettes.

### Votering:

Utsettelsesforslaget ble vedtatt.

### Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.09.2007:

Saken utsatt.

### Avgjørelsesmyndighet:

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

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1: 5000, datert 20.04.2007
2. Søknad fra Morten Haugberg, datert 27.02.2007
3. Vedtak i saken, datert 24.04.2007
4. Klage fra Morten Haugberg, datert 08.06.2007
5. Utskrift fra møtebok i sak 61/05, Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 12.05.2005
6. Utskrift fra møtebok i sak 88/07, Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 27.09.2007

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Morten Haugberg, Nordbyfaret 10, 1407 Vinterbro

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Morten Haugberg har søkt om å dele sin eiendom gnr 106 bnr 16, Nordby Nordre (vedlegg 1 og 2). Eiendommens areal er på ca 25 dekar. Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) med verdifulle kulturlandskapskvaliteter. Det er søkt om fradeling av 4 boligparseller. Detaljplanen i vedlagte søknad viser forslag til tomtedeling og omlegging av atkomstvei. Resterende areal er avsatt til kulturlandskapsområde.

Søknaden krevde en dispensasjon fra daværende kommuneplan. I kommuneplanens bestemmelse § 10 het det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c)". En dispensasjon skal bygge på "særlige grunner". Av saksframstillingen og vedtaket fra behandlingen av delesøknaden (vedlegg 3), framkommer det at det ikke finnes noen "særlige grunner" for dispensasjon. Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden 24.04.2007.

**Klage:**

Morten Haugberg klager i brev av 08.06.2007 på vedtaket (vedlegg 4). Han uttaler at eiendommen er en boligeiendom og ikke en landbrukseiendom. Han mener at i tillegg til hovedbygningen, er det en kårbolig på eiendommen, og at fradeling av denne er obligatorisk etter plan- og bygningsloven, uavhengig av kommuneplanen. Dispensasjonsavveiningen er ufullstendig/lite konkret og grunnene er ikke forsvarlig vurdert opp mot de hensyn kommuneplanen skal ivareta. Avslag på omlegging av veien er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven. Det vises til at i den nye kommuneplanen (vedtatt 20.06.2007) åpnes det for innslag av spredt boligbebyggelse.

Det vises til mer utfyllende beskrivelse i vedlegg 4.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Forutsetningen for å gå inn for deling av landbrukseiendommen i 2005 (vedlegg 5) var at fradelt landbrukseiendom skulle inngå i naboeiendommen, som også er en landbrukseiendom, og at gjenværende eiendom på ca 25 mål fortsatt skulle benyttes til landbruksformål. Daværende eier, Per Hystad ønsket også opprinnelig å omdisponere deler av eiendommen til boligformål men fikk avslag. Det visste Morten Haugberg da han kjøpte landbrukseiendommen i 2006. I vedtaket, som ble fattet i 2005, vises det til saksutredningen og der står det ettertrykkelig at eiendommen fortsatt skal brukes til landbruksformål.

Det er riktig at ny kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007, åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Nordby. I den nye kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt

boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10.”

I § 10 heter det videre at: ”Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.
- Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.
- Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden.”

Jfr. de to siste strekpunktene tillates ikke spredt boligbygging på dyrket og dyrkbar mark og på område med spesielle landskapskvaliteter. Det vil si at heller ikke den nye kommuneplanen åpner for spredt boligbygging på denne landbrukseiendommen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Morten Haugberg.

**Utsettelse av saken:**

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 27.09.2007. Et av medlemmene foreslo at saken skulle utsettes og det ble vedtatt, jfr. utskrift av møtebok i vedlegg 6.

**Konklusjon:**

Med samme vurderinger og begrunnelser som nevnt ovenfor, anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Morten Haugberg.



**Utv.sak nr 100/07****GNR 111 BNR 124 - KJÆRNESLIA 2 - TIL-/PÅBYGG - ANNEKS**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/124

Saknr.: 07/1899

**Utvalg****Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

100/07

15.11.2007

**Innstilling til møte den 15.11.07 i det faste utvalg for plansaker:**

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 regulert grense for bebyggelse. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes tilbygg til anneks, endring av takkonstruksjonen til saltak og generell utbedring som omsøkt på gnr 111 bnr 124, Kjærneslia 2.
2. Under henvisning til søknad om lokal godkjenning godkjenner det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 Arkitekt Krishna AS, og gir ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende og kontroll av prosjektering for arkitekturprosjektering/estetisk utforming.
3. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig saksbehandling.

Ås, 02.11.07

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

Det faste utvalget for plansaker.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart i målestokk 1:500.
2. Fasadetegning øst og syd (nedfotografert)
3. Fasadetegning vest og nord samt snitt (nedfotografert)
4. Plantegning (nedfotografert)
5. Dispensasjonssøknad.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Arkitekt Krishna AS, Bekkelia 27, 1481 HAGAN
2. Jan Sørлие, Oppsal Terrasse 2, Leilighet 1014, 0686 OSLO

**SAKSUTREDNING:****Eksisterende forhold og plangrunnlag**

Gnr 111 bnr 124, Kjærneslia 2, har status som fritidseiendom og er bl.a. bebygd med en fritidsbolig og et anneks, som begge benyttes til beboelse. Eiendommen ligger innenfor et område som ble regulert til byggeområde for boliger for deler av Kjærnes (R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.06. Dette hadde imidlertid ingen rettslig betydning for kommunens tidligere behandling av saken, da eiendommen på det tidspunktet fortsatt var uregulert. Bestemmelsene som kom til anvendelse gikk frem av tidligere kommuneplan for Ås 2002-2012. I denne planen lå eiendommen innenfor et område som var avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området var også omfattet av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden. Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger.

**Tidligere behandling av saken**

Eier av gnr 111 bnr 124, Kjærneslia 2, Jan Sørлие, har tidligere søkt om dispensasjon fra kommuneplanen vedrørende 100- meter byggeforbudssone langs strandlinjen i Bunnefjorden. Bakgrunnen for dette er at han ønsker å oppføre et tilbygg mot nordøst med et bebygd areal på 7,7 m<sup>2</sup> til eksisterende anneks (25,4 m<sup>2</sup>). Det er oppgitt at annekset er oppført i 1946. Tilbygget skal inneholde wc/dusj og vindfang. Totalt bebygd areal for annekset vil etter utbyggingen være 33,1 m<sup>2</sup>, mens bruksarealet vil utgjøre 29,4 m<sup>2</sup>. Søknaden er foranlediget av at kommunalteknisk avdeling har gitt tillatelse for tilkobling av kommunalt vann og avløp på eiendommen.

Etter først å ha avslått søknaden, ble tilbygget godkjent ved fornyet behandling i det faste utvalg for plansaker den 26.04.07. Dette skjedde etter at Fylkesmannen hadde opphevet kommunens avslag, og bedt om ny behandling. Ettersom tilbygget var planlagt med en avstand på 2,6 m mot eiendomsgrensen i nord, ba det faste utvalg for plansaker om at det ble innsendt reviderte plan- og fasadetegninger som viste at tilbygget overholdt plan- og bygningslovens § 70.2's krav til minste avstand på 4,0 m til eiendomsgrensen.

I den fornyede behandlingen tok kommunen bare for seg de forhold som det tidligere hadde vært fattet vedtak om, før det ble vedtatt en reguleringsplan i 2006. Imidlertid ba også Jan Sørлие i brev datert 01.03.07, om å endre takkonstruksjonen fra flatt tak til saltak. Eksisterende anneks ligger i strid med nylig regulert byggegrens på eiendommen, og den ønskede takkonstruksjonen krever derfor dispensasjon fra byggegrensen. Det faste utvalg for plansaker ba derfor om at det ble sendt inn en søknad om dispensasjon fra regulert byggegrens, samt komplett byggesøknad med plan-, snitt- og fasadetegninger, dersom det fortsatt var aktuelt å endre takkonstruksjonen.

**Revidert søknad om dispensasjon**

I henhold til kommunens vedtak har bygningsmyndighetene mottatt en revidert søknad som viser at tilbygget er flyttet mot sør, slik at det overholder kravet om en minsteavstand på 4 m fra eiendomsgrensen.

I tillegg er det søkt om dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse for å endre takkonstruksjonen fra flatt tak til saltak med en takvinkel på 30 grader. Bakgrunnen for dette er at et av hjørnene (nordøstre del) på eksisterende anneks ligger ca. 1,3 m utenfor grense for bebyggelse. Som særlige grunner for dette er det oppgitt at eksisterende tak ved inngangen er veldig lavt (ca. 195 cm), og det samtidig er nødvendig med en vesentlig utbedring av taket på grunn av vannskade og elde. Det hevdes at fjernvirkningen estetisk sett vil være i tråd med god byggeskikk, og vil være godt tilpasset i terrenget. Det vil dessuten harmonere med nærmeste nabo som også har saltak.

Det er også oppgitt at det er et ønske om å utbedre skadede vegger og nødvendig utskifting av vinduer, da annekset skal være i svært dårlig forfatning.

### **Nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere. I tillegg er det innhentet skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen i nord, gnr 111 bnr 57, for å kunne endre takkonstruksjonen, ettersom deler av den vil ligge nærmere eiendomsgrensen enn 4 m.

### **Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

I den tidligere behandlingen av saken har betraktningen av annekset som selvstendig bruksenhet, eller som en del av hovedhytta vært av betydning. Imidlertid var verken anneks eller hovedbygning definert i den tidligere kommuneplanen. Jan Sørli har påpekt at det omsøkte tiltaket er en oppgradering av en hytte som har vært en selvstendig bruksenhet i 60 år med alle nødvendige funksjoner. Imidlertid har Fylkesmannen i sin avgjørelse vurdert annekset som en del av hovedbygningen. Dette har også kommunen lagt til grunn i sin godkjenning av tilbygget. Det ble samtidig gjort oppmerksom på at en eventuell bruksendring til selvstendig boenhet, ville kreve godkjenning fra kommunen.

I den nye kommuneplanen er det tatt inn følgende bestemmelse i kapittel 1 § 4 vedrørende fritidsbebyggelse: "Eksisterende anneks regnes som som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende hytteenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom. Det tillates ikke oppført nye anneks". Videre er det innenfor gjeldende regulering til boligformål fastsatt i § 2 at det bare tillates en boenhet pr. tomt. Kommunen fastholder derfor sin tidligere vurdering av annekset, og går derfor ikke videre med dette.

Tilbygget er tidligere godkjent under forutsetning av at plasseringen endres i henhold til hva den nye søknaden viser. Bygningsmyndighetene vurderer derfor at dette forholdet nå er brakt i orden. Imidlertid er plasseringen av "hovedkroppen" for eksisterende anneks ellers uendret, men den nordøstre delen av annekset ligger utenfor den grense for bebyggelse som nå har blitt regulert. Dette innebærer at endringer av annekset på denne delen, må ha formell dispensasjon fra grense for bebyggelse. Når det nå er et ønske om å endre takformen til saltak, medfører dette at tiltaket er avhengig av dispensasjon. For øvrig har nabo i nord gitt skriftlig samtykke til at det utføres endringer på annekset som ligger nærmere felles grense enn 4 m.

Av reguleringsbestemmelsenes § 2 d går det fram at "bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader". Det foreslåtte saltaket har en takvinkel på 30 grader. Av innlevert dokumentasjon går det fram at dette ikke medfører noe ekstra bruksareal i form av loftsetasje eller hems. Ut i fra dette, samt sakens lange forhistorie vedrørende annekset, vil ikke

bygningmyndighetene motsette seg endring av takformen som omsøkt. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å gi dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse, slik at tiltaket, herunder tilbygg, endret takform og generell utbedring kan komme til utførelse som omsøkt.

**Utv.sak nr 101/07****GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING  
- KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 16/13

Saknr.: 07/1628

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	314/07	02.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15. november 2007:**

Under henvisning til saksframlegget og i medhold av § 66 i plan- og bygningslovens jfr. kommuneplanens bestemmelse § 5 rammeplan for avkjørsler, opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 02.10.07, sak D 314. Klagen fra Svein Siggerud gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse

Ås, 26.10.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef**Administrativ behandling:**

Behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med avslag datert 02.10.07

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kopi av søknad om deling datert 27.06.07 med kartskisse 1:1000
2. Kopi av høringsbrev til Statens vegvesen datert 30.07.07. med situasjonskart/foto 1:1000 datert 30.07.07
3. Kopi av uttalelse fra Statens vegvesen datert 28.08.07
4. Kopi av melding om vedtak datert 02.10.07
5. Kopi av klagebrev fra Svein Siggerud datert 15.10.07

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Ingen øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Nina og Svein Siggerud, Drøbakveien 202, 1430 Ås  
Statens vegvesen, Region øst, postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

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

Det ble søkt om deling av eiendommen gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202, i brev datert 27.06.07. Eiendommen ligger langs riksvei 152 ca 1,2 km vest for Korsegården og E6 og har avkjørsel fra riksveien via gang- og sykkelvei slik det framgår av vedlagte situasjonskart. I henhold til kommuneplan for Ås 2007-2019, arealdelen, ligger eiendommen imidlertid på arealer disponert til landbruk-, natur- og friluftsmål, LNF, med sterke kulturlandskapskvaliteter. I søknaden vises det til at den nye kommuneplanen åpner for spredt boligbygging i Brønnerud skolekrets. I henhold til planbestemmelsenes § 5 Rammeplan for avkjørsler, er det imidlertid langs riksvei 152 meget streng holdning til avkjørsler, noe som innebærer at økt bruk av eksisterende avkjørsler bare kan tillates gjennom reguleringsplan. Søknaden ble derfor oversendt Statens vegvesen for uttalelse.

I sitt svar til kommunen uttaler vegvesenet at tilsvarende søknad har vært fremmet to ganger tidligere. Videre uttaler de at spredt boligbygging må ses i sammenheng med rammeplan for avkjørsler og bør konsentreres til områder der det allerede er et visst antall boliger, husklynger, og ikke ved fradeling av enkelttomter langs hovedveien. Det vises til at det i gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs riksvei 152 Korsegården-Frogn grense, ikke åpnes for utvidet bruk eller boligbebyggelse. Som det er presisert i tidligere behandlinger av saken, ble omlegging av avkjørselen til eiendommen gjort for å bedre eksisterende avkjørsel, ikke for å nyetableringer som medfører økt trafikk. Statens vegvesen motsetter seg derfor fradeling på Siggeruds eiendom.

**Klage fra Svein Ivar Siggerud datert 15.10.07**

Siggerud viser til bygnings- og reguleringsjefens vedtak og til uttalelser fra politikere ved allmøte på Brønnerud skole i forbindelse med utarbeiding av ny kommuneplan. Der poengterte politikerne, ifølge Siggerud, at utvidet vekst i Brønnerud skolekrets er avgjørende for å beholde Brønnerud som en fullverdig skole. Videre vises det til at det på den aktuelle avkjørselen fra riksvei 152 er gjort en formidabel opprustning, blant annet som følge av næringsvirksomhet og ambulansetjeneste på nordre Haug. Hastigheten på riksveien er 70 km/t, og det er satt opp et fareskilt ved avkjørselen på grunn av utrykningskjøretøy. Siggerud stiller seg dermed undrende til vegvesenets uttalelse og inviterer til en befaring. Avslutningsvis uttaler han at det her dreier seg om å utbedre eksisterende bomiljø gjennom fortetting av allerede bebygde område og således ikke vil være skadelidende for landbruksdriften i området. Siggerud ber om at vedtaket gjøres om.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse**

Teknisk sjef viser til saksutredningen og uttalelse fra Statens vegvesen. Det foreligger ikke nye opplysninger som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Det anbefales at det faste utvalget for plansaker opprettholder bygnings- og reguleringsjefens tidligere vedtak og ikke tar klagen til følge.

**Utv.sak nr 102/07****GNR 71 BNR 1 - NORDRE SKUTERUD - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 71/1

Saknr.: 07/1995

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	102/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15. november 2007:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget for plansaker fra kommuneplanens § 9 og godkjenner i med hold av plan- og bygningslovens § 93 og jordlovens § 12 søknad om fradeling av et areal på 2 daa til boligformål fra gnr 71 bnr 1, Nordre Skuterud, som vist på kart 29.10.2007.

Rådmannen i Ås, 02.11.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygn. og reg.sjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kopi av søknadsskjema
2. Situasjonsskart 1:1000 datert 19.05.07
3. Endret situasjonsskart 1:1000 datert 29.10.07
4. Uttalelse fra landbrukssjefen v/ Stein Sæther datert 22.10.07

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Olav Skuterud, Nordre Skuterud, 1430 ÅS
- Landbrukssjefen

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

Olav Skuterud har søkt om fradeling av et areal på 2 daa fra landbrukseiendommen gnr 71 bnr 1. Den aktuelle tomte ligger innenfor arealer disponert til landbruk-, natur- og friluftsfomål

LNf i gjeldende kommuneplan. Videre ligger den på sørsiden og inntil Nordre Skuterudvei i et område med tidligere tett skog. Skogen er nylig blitt uthogd. Det ligger flere boliger i samme område. Boligen skal knyttes til offentlig vannforsyning med privat avløpsanlegg (infiltrasjon i grunnen). Bakgrunn for søknaden er dessuten behovet for stor byggetomt for en familie som har et pleietrengende barn.

Saken er oversendt landbrukskontoret for uttalelse etter Jordloven. Uttalelsen følger saken som vedlegg 4.

**Kommuneplanbestemmelsene:**

Kommuneplanens § 9 har et generelt forbud mot fradeling og bygging i LNf-områder dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Kommuneplanens § 10 åpner for en viss boligbygging i LNf- områder:

*Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:*

- *Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.*
- *Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.*
- *Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.*
- *Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden.*

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Den omsøkte parsellen ligger inntil vei og nær andre boliger i Solberg skolekrets og oppfyller dermed lokaliseringskravene. Søknaden innebærer imidlertid omdisponering av høybonitets skogsgrunn. Arealmessig anses det av mindre betydning, i forhold til sosiale grunner, som unntaksvis kan tillegges vekt. Saken er diskutert med plan- og utviklingssjefen som slutter seg til konklusjonen nedenfor.

I forbindelse med kartforretning, skal det foretas grensejustering av den tilliggende eiendommen gnr 71 bnr 7. Eiendommens østre grense skal flyttes slik vedlagte situasjonskart viser og vil dermed grense inntil den fradelte tomta.

Med henvisning til saksframstillingen og landbrukskontorets uttalelse om at en fradeling neppe vil føre til vesentlige drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen, er teknisk sjef positiv til delesøknaden og foreslår at det faste utvalget for plansaker godkjenner søknad om fradeling av et areal på ca. 2 daa fra Nordre Skuterud for oppføring av bolig. Siden parsellen tross alt ikke oppfyller alle punktene for behandling uten dispensasjonssøknad, da det dreier seg om omdisponering av dyrkbar mark, forutsettes det dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i kommuneplanens § 9.



**Utv.sak nr 103/07****GNR 74 BNR 114 - BJØRNEBEKK - MASSEDEPONI**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke

Arkivnr: GB 74/114

Saknr.: 07/1760

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	259/07	21.08.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 15.11.07:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, godkjenner tiltaket i medhold av plan- og bygningslovens § 93 og gir rammetillatelse for anlegging av et massedeponi på gnr.74 bnr.114.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Ås kommune ved kommunalteknisk avdeling i de oppgitte funksjoner.
3. Merknadene fra Lise Bathen og Lars Konrad Silset, tas ikke til følge.

Ås, 01.11.07

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

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart med kommuneplan i målestokk 1:5000.
2. Illustrasjon 1.2000
3. Situasjonsskart i målestokk 1:2000.
4. Illustrasjon - snittprofiler
5. Søknad/brev av 31.07.2007 fra kommuneingeniøren.
6. Merknad datert 13.08.07 fra Lise Bathen, Gamle Kroervei 121 B.
7. Merknad datert 14.08.07 fra Lars Konrad Silset, Gamle Kroervei 121 A.
8. Kommentarer til nabomerknader datert 14.08.07 fra kommuneingeniøren
9. Uttalelse av 07.08.07 fra Landbrukskontoret i Follo

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Lars Konrad Silset, Gamle Kroervei 121 A, 1430 ÅS  
Lise Bathen, Gamle Kroervei 121 B, 1430 ÅS  
Kommunalteknisk avdeling v/Gunnar Larsen

**SAKSUTREDNING:**

**Søknaden gjelder:**

Kommunalteknisk avdeling v/kommuneingeniøren søker om tillatelse til å anlegge et massedeponi ved Gamle Kroerveien for oppfylling av 10 000 m<sup>2</sup> med rene masser.(se vedlegg 1-4).

**Eksisterende forhold**

Området på Bjørnebekk ligger tett inntil Gamle Kroervei mellom boligbebyggelse på hver side. Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt, men er allerede tatt i bruk som deponi. Området er definert som skogsmark med barskog av høy bonitet på lettbrukt, sjøldrenerende dyrkingsjord. Det som nå ønskes fylt opp med eksterne rene masser, har tidligere blitt brukt som masseuttak av sand.

**Reguleringsmessige forhold:**

Området som er foreslått til massedeponi, omfattes av kommuneplanen og er disponert til landbruks- natur- og friluftsområde.

**Beskrivelse av deponiet:**

Det er tidligere tatt ut masser fra området, slik at det antas å gi rom for å tilføre ca. 10 000 m<sup>3</sup> rene masser (jord og stein). Massene forutsettes planert mot tilliggende terreng innen angitt areal (se vedlegg 1-4). Langs Kroerveien ligger det kommunal hovedledning for vann. Det skal ikke tilføres masser over denne ledningstraseen. Området må ryddes for stubber, røtter og kvist før massetilførselen påbegynnes. Arealene er i dag hullete, ujevne med dype groper, men har likevel vært skogbevokst og dyrkbart. (Se vedlegg 4)

**Atkomst:**

I dag er gangveien i fortsettelsen av Gamle Kroerveien tatt i bruk som atkomstvei til massedeponiet. Dette er tenkt videreført når avkjøringstillatelsen fra Statens Vegvesen foreligger.

**Nabovarsling – nabomerknader:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknader fra to naboer (vedlegg 6 og 7):

I brev datert 13.08.07 fra Lise Bathen, Gamle Kroervei 121 B, bemerkes det at det ikke er inntegnet noen avkjørsel, og at det er støy forbundet med anleggstrafikk. Per i dag har ikke dagens deponi ”rene masser” Det er blanding av asfalt, jord, grus og forurensede masser.

I brev datert 14.08.07 fra Lars Konrad Silset, Gamle Kroervei 121 A, bemerker at det er deponert ulike masser på tomten.

**Kommuneingeniørens kommentarer til merknadene fra naboene:**

Deponiet er forutsatt benyttet kun av Ås kommune, og den virksomhet som er knyttet til kommunalteknisk avdeling. Deponiet vil bli tatt i bruk så snart det foreligger en godkjenning fra bygningsmyndigheten. Volumet av de massene som er tenkt plassert i deponiet rommer 10 000 m<sup>3</sup> masser som tilsvarer ca. 1000 billass tilført masse. Det er vanskelig å gi noe konkret tall på årlige deponerte masser. Da deponiet ligger i en avstand av 100 – 250 meter fra de berørte naboene mot nord vil ikke dette gi nevneverdige støyulempe. Ureine masser som mot formodning vil tilføres arealet vil kommunen sørge for blir fjernet. Det vil bli tatt prøver for analyse av eventuelt sivevann. Det vil ikke bli foretatt geologiske undersøkelser av grunnen da dette ikke anses å være nødvendig. (Vedlegg 8)

**Omgjøring av sakstype:**

Saken er opprinnelig innsendt som melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 a, men kommunen har omgjort meldingen til en tottrinnsøknad om tillatelse til tiltak (plan- og bygningslovens § 93) ettersom tiltaket er søknadspliktig.

**Landbrukssjefens vedtak:**

Landbrukssjefen for Follo har i vedtak datert 07.08.2007, gitt tillatelse med vilkår til å anlegge en oppfylling. Dette betyr at toppdekket på deponiet ved avslutning må være av en slik kvalitet (jordsmonn) at arealet kan tilplantes med ny skog. Det tillates en oppfylling med inntil 18 000 m<sup>3</sup> rene masser på kommunens skogseiendom. Kommunens landbruksforvaltning finner det derfor ikke nødvendig å kreve en egen og omfattende plan.

Arealene er i dag hullete, ujevne med dype groper, men har likevel vært skogbevokst og dyrkbart, og derfor er det nødvendig med en midlertidig omdisponeringstillatelse etter *jordlovens § 9 3.ledd*

Landbrukssjefen gir midlertidig omdisponeringstillatelse, slik at planeringen med tilkjørte masser kan utføres. (Vedlegg 9)

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Teknisk sjef viser til kommunalteknisk avdelings uttalelse og til landbrukssjefens vedtak. Anlegging av massedeponiet av denne størrelsen anses ikke å være til vesentlig ulempe.

I kommuneplanen er det stilt krav om at området skal opprettholdes som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Samlet sett vil en oppfylling med rene masser kunne heve og jevne terrenget slik at det i fremtiden vil kunne bli enda bedre egnet for skogproduksjon. Massedeponeringen forutsettes ikke å føre til forurensning, og vil ikke medføre begrensninger i arealbruken i ettertid.

Før det gis tillatelse for anlegging av deponi, skal det foreligge en avkjøringstillatelse fra Statens Vegvesen. Turstien som i dag går tvers over området for deponiet skal sikres på en slik måte at denne blir bevart selv ved trafikk av kjøretøyer til og fra området.

Feltet skal beplantes med barskog når planeringen og oppfyllingen er fullført. Toppdekket på deponiet ved avslutning må være av en slik kvalitet (jordsmonn) at arealet kan tilplantes med ny skog. Det skal utvikles et helhetlig og harmonisk preg på lang sikt i det området der deponiet er tilpasset til terrengformen.

Det er ikke grunn til å anta at den omsøkte planering vil føre til økning av forurensing fra arealet.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne anlegging av massedeponi. Teknisk sjef ber om at det gis fullmakt til å behandle igangsettingsøknaden delegert med vilkår som er nevnt i saksutredningen.

*Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner og gir rammetillatelse, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for massedeponiet:*

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
KOMMUNALTEKNISK AVDELING, ÅS KOMMUNE	TKL 2	Søkerfunksjon for tiltaket
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
KOMMUNALTEKNISK AVDELING, ÅS KOMMUNE	TKL 2	utforming, terrengarbeider
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
KOMMUNALTEKNISK AVDELING, ÅS KOMMUNE	TKL 2	utforming, terrengarbeider
<b>Ansvarlig for utførelse (UTF)</b>		
KOMMUNALTEKNISK AVDELING, ÅS KOMMUNE	TKL 2	utforming, terrengarbeider
<b>Ansvarlig kontrollerende for utførelse (KUT)</b>		
KOMMUNALTEKNISK AVDELING, ÅS KOMMUNE	TKL 2	utforming, terrengarbeider

**Tiltaket tillates ikke igangsatt for ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Signert kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
2. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
3. Det skal framlegges en detaljert strategi og redegjørelse for håndtering av avfall i forbindelse med deponiet.
4. Før det gis tillatelse for anlegging av deponi skal det foreligge en avkjøringstillatelse fra Statens Vegvesen.
5. Kroerveien ligger det kommunal hovedledning for vann. Det skal ikke tilføres masser over denne ledningstraseen.

6. Turstien som i dag går tvers over området for deponiet, skal sikres på en slik måte at denne blir bevart ved ulike tilstøtende anleggsarbeider.
7. Toppdekket på deponiet ved avslutning må være av en slik kvalitet (jordsmonn) at arealet kan tilplantes med ny skog.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

8. Massedeponeringen forutsettes ikke å føre til forurensning, og skal ikke medføre begrensninger i arealbruken i ettertid.
9. Ansvarlig utførende skal påse at plassering og høyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger er fulgt.
10. Skogeier er forpliktet til tilfredsstillende foryngelse etter hugst på skogteigen.
11. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
12. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
13. I Kroerveien ligger det kommunal hovedledning for vann. Det skal ikke tilføres masser over denne ledningstraseen.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 104/07

Utv.sak nr 104/07

## GNR 75 BNR 129 - GAMLE KROER VEI 115 - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 74/129	Saknr.: 07/2444
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	104/07	15.11.2007

### Innstilling til møte 15.11.2007:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og gir tillatelse i medhold av plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 63 til deling av eiendom gnr 74 bnr 129, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 01.11.2007, på følgende vilkår:

- Behandlingsgebyr på kr 2 800,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Ås, 01.11.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

### Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:5000
2. Søknad fra Akershus fylkeskommune, datert 27.06.2007
3. Utsnitt av reguleringsplan, datert 25.08.1978
4. Kartskisse i målestokk 1:1000, som viser forslag til deling, datert 01.11.2007

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ortofoto i målestokk 1:1000

Sakens øvrige dokumenter

### Utskrift av saken sendes til:

Akershus fylkeskommune v/ Tom Kristian Hansen, Postboks 1193 Sentrum, 0107 Oslo  
Morten Larsen, Gamle Kroer vei 126, 1430 Ås

### SAKSUTREDNING:

#### Fakta i saken:

Det er søkt om deling av gnr 74 bnr 129, Gamle Kroer vei 115 i seks boligtomter, se vedlagte kartskisse i vedlegg 2. Eiendommen er på 5422,9 m<sup>2</sup> og er i gjeldende kommuneplan

disponert til boligformål. Sørligste del av eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Rustadporten, stadfestet 25.08.1978 (vedlegg 3). Reguleringsplanen viser forslag til deling av regulert del av eiendommen. Resterende del av eiendommen er uregulert.

Eiendommen er bebygd med en enebolig og et uthus/garasje som søker mener er i så dårlig stand at det bør rives. I tillegg er det anlagt en balløkke på eiendommen. Akershus fylkeskommune ønsker primært å utnytte eiendommen, gnr 74 bnr 129, til seks boligtomter, jfr. vedlagte søknad og tomtedelingsplan. I planen er det satt av areal til en turvei med 4 meters bredde mot naboeiendom i nord, for å sikre atkomst til tilgrensede skogsområder.

**Bemerkning til søknaden:**

Morten Larsen, eier av gnr 74 bnr 71 har kommet med en bemerkning til søknaden. Han viser til tidligere merknader, der han påpekte at atkomstvei fra nordsiden av eksisterende bolig vil føre til sjenerende billys inn i hans stue. Han aksepterer derfor ikke atkomst som vist på vedlagte søknad.

**Vurdering med begrunnelse av innkommet søknad:**

Den uregulerte delen av eiendommen har i mange år vært brukt til balløkke og er fortsatt aktivt i bruk til lek. I tillegg er deler av eiendommen en del av et turveisystem i vest. Kommunen har i møte med tiltakshaver gitt uttrykk for at kommunen ønsker at både balløkka og turveien skal bestå, jfr. rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

**Forslag til endring med vurdering og begrunnelse:**

Kommunen foreslår at eiendommen kan deles i 4 boligeiendommer og at det settes av areal til balløkka og turvei, jfr. forslag i vedlegg 4. Tomtenes areal blir fra 750 til 1000 m<sup>2</sup> og atkomst blir på felles atkomstvei fra Gamle Kroer vei. Kommunens forslag innebærer at eksisterende bolighus ikke må rives. I følge kommunalteknisk avdeling må vann- og avløpsledninger legges om. Det anbefales generelt at ledningene legges nær og langs veisystem og eiendomsgrenser.

Naboens bemerkning til sjenerende billys tas ikke til følge. Biltrafikken, ut fra boligeiendommene på felles atkomstvei, blir svært begrenset og vurderes som akseptabel.

**Konklusjon:**

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker vedtar forslag til deling som vist på kartskisse datert 01.11.2007, vedlegg 4.

**Utv.sak nr 105/07****GNR 107 BNR 293 - JORDVOLL - KLAGE**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 107/293	Saknr.: 05/2557
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	281/06	01.09.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	105/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 15.11.07:**

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 01.09.2006, sak nr. D 281/06.

Klagene fra naboene Diane Nagell og Arve Bjørnstad, her representert ved deres advokat Torstein Burkeland, tas ikke til følge.

Saken oversendes fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 01.11.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan 1:1500
2. Profil av terrengsnitt 1:200
3. Situasjonsplan 1:1000 (utendørs lydnivå uten voll på gnr/bnr 107/294).
4. Beregning av veitrafikkstøy (gnr/bnr 107/294)
5. Merknad fra Torstein Burkeland som representerer Diane Nagell, datert 26.08.05.
6. Varsel om pålegg fra Ås kommune, datert 27.01.2006.
7. Innsendt søknad med vedlegg, datert 28.02.2006.
8. Kommentarer fra Petter Skipnes til merknaden, datert 28.02.06
9. Merknad fra advokatfullmektig Burkeland som representerer Diane Nagell GB 107/(291og292), datert 09.03.06.
10. Merknad fra Arve Bjørnstad, GB 107/467 datert 12.03.06.
11. Godkjenning i bygnings- og reguleringsjefen sitt vedtak av 01.09.2006, sak nr. D 281/06
12. Klage fra Torstein Burkeland som representerer Diane Nagell GB 107/291, 107/292 og Arve Bjørnstad GB 107/467, datert 22.09.06.



**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Petter Skipnes, Fålesloråsen 13, 1407 Vinterbro
2. Diane Nagell, Fålesloråsen 1 og 3, 1407 Vinterbro
3. Arve Bjørnstad, Fålesloråsen 11, 1407 Vinterbro
4. Torstein Burkeland, Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo.

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold og gjeldende regulering**

Gnr 107 bnr 293, Fålesloråsen 13, har status som boligeiendom og er blant annet bebygd med en enebolig som ligger vest på eiendommen. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fålesloråsen (R- 106), vedtatt av kommunestyret 19.11.03, der den er regulert til byggeområde for bolig.

**Andre reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:**

Det er gitt tillatelse til å ha støyskjerm for de støyutsatte tomtene. I henhold til reguleringsbestemmelsene og § 4 – c:

Uteareal for boliger som ligger mot E-18 skal skjermes mot støy som overstiger 55-60 db(A) ekvivalent støynivå for trafikkstøy, jfr rundskriv T-879 fra Miljøverndepartementet. Endelig utforming av støyskjermingstiltak vises i forbindelse med byggemelding inkludert de støyutsatte eiendommene gnr 107 bnr 39 og 43 der det også kan kreves støyskjermingstiltak i fasadene.

**Merknad fra Torstein Burkeland som representerer Diane Nagell**

Merknad til jordvoll datert 26.08.05, der han bemerker at det er anlagt en jordvoll på eiendommen GB 107/293 til Petter Skipnes. Det bemerkes at oppfyllingen ikke har vært nabovarslet og at den medfører tap av kveldssol og lys.

**Brev fra Ås kommune**

Det ble foretatt en befaring på eiendommen og registrert at det var anlagt en jordvoll. I brevet datert 27.01.2006 ble Petter Skipnes gitt en frist til å innsende en søknad med tillatelse til å anlegge en jordvoll på sin eiendom.

**Søknad om tillatelse til tiltak**

**Tiltakshaver: Petter Skipnes, Fålesloråsen 13, 1407 Vinterbro**

Petter Skipnes søkte om å anlegge en jordvoll den 13.03.2006. Jordvollen strakk seg tvers over østlige delen av tomten fra nord til syd og hadde en høyde på 2 meter(se vedlegg). Jordvollen ligger over en stabil steinfylling på 2 meter dybde og med fjell i bønn.

**Nabovarsling/klage på vedtak**

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

**Merknad fra naboer**

I brev datert 09.03.06 fra advokatfullmektig Burkeland som representerer Diane Nagell vises det til nabovarselet for tiltaket. Merknaden fra naboen går på at Nagell får redusert kveldssol og lys. De mener også at det er en viss jordrasfare.

I brev datert 12.03.06 fra Arve Bjørnstad, GB 107/467 bemerker han at tomten er hevet 5 meter på det laveste i forhold til tidligere nivå og at dette burde vært nabovarslet på et tidligere tidspunkt.

**Uttalelse fra Petter Skipnes til merknadene**

Uttalelse til merknad fra Petter Skipnes datert 28.02.06, der Skipnes uttaler at toppen av støyskjermen er lagt lenger inn enn vist på reguleringsplanen. Avstand fra vei til topp av støyskjerm er ca 12 – 15 meter og har disponert store arealer av tomten for å anlegge denne. Siden støyskjerm er påkrevd i reguleringsplan og det ikke er innkommet protester på dette, ble det i god tro anlagt en jordvoll som hadde som funksjon av å være en støyskjerm.

**Godkjenner**

I Bygnings- og reguleringssjefen sitt vedtak av 01.09.2006, sak nr. D 281/06, godkjennes tiltaket. Søknaden om anlegging av en støyskjerm på den aktuelle eiendommen vil være i tråd med de bestemmelsene som gjelder for området i Fålesloråsen. Det er blitt foretatt støymålinger for eiendommene i området av miljøakustikk AS. Av disse målingene går det fram at den delen av eiendommen som ligger ut mot europaveien vil bli hardt belastet av veitrafikkstøy og over det som kvalifiserer til støyskjermingstiltak. På bakgrunn av dette, og dokumentasjonen som viser at lydnivå utendørs ikke tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift, kan ikke bygningsmyndigheten se noen annen mulighet enn at det gis tillatelse til å ha en permanent støyskjerm der den allerede er anlagt. På denne måten vil utendørs lydnivå være tilfredsstilt på et areal øst for boligen med den omsøkte jordvollen.

**Klage fra Torstein Burkeland som representerer Diane Nagell**

I brev datert 22.09.06 fra advokatfullmektig Burkeland som representerer Diane Nagell GB 107/291, 107/292 og Arve Bjørnstad GB 107/467 påklager vedtaket. Det klages på at Nagell får reduksjon i solforhold og utsikt som en følge av en enorm oppfylling/ utfylling av hagearealet, ut til eiendomsgrensen. De mener også at dette medfører en betydelig jordrasfare. Området er ikke holdt i ryddig stand. Det er også et estetisk brudd i det ellers så ensartete terrenget.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

Anlegging av jordvoll er søknadspliktig etter pbl § 93. Etter å ha blitt varslet om det søknadspliktige tiltaket, søkte Petter Skipnes om å anlegge en jordvoll den 13.03.2006. Jordvollen strekker seg tvers over den østlige delen av tomten fra nord til syd og har en høyde på ca. 2 meter (se vedlegg). Høyden på den omsøkte jordvollen ligger 9,1 m høyere enn sokkelhøyden til naboen. Jordvollen ligger over en 2 meter dyp steinfylling på det meste og med fjell i bunn. En kan ikke se at denne fyllingen med de stabile steinmassene med fjell i bunn, vil kunne utgjøre noen form for rasfare ned mot naboer. Huset til nærmeste berørte nabo ligger noe lavere i terrenget og i en avstand av 29,4 meter fra jordvollens senterpunkt.

Det er blitt foretatt støymålinger for eiendommene i området av miljøakustikk AS og dette gjelder også på nabotomten. Av disse målingene går det fram at den delen av eiendommen

som ligger ut mot europaveien vil bli hardt belastet av veitrafikkstøy og med verdier over det som kvalifiserer til støyskjermingstiltak.(se vedlegg 3 og 4)

Skyggen fra jordvollen vil ikke ta opp mer sollys fra naboens eiendom utover det som er normalt for tettbebygde boligområder. Hvis en skulle senke jordvollen ytterligere, ville dette ført til betydelige endringer i støy fra motorveien. Av praktiske og hensiktsmessige årsaker vil en støyskjerm mot en meget trafikkert vei være anbefalt med de målingene som er foretatt. Vedlagte dokumentasjonen(se vedlegg 4), viser at lydnivå utendørs ikke tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift og av dette kan ikke bygningsmyndigheten se noen annen løsning enn at det gis tillatelse til å ha en permanent støyskjerm der den allerede er anlagt. Søknaden om anlegging av en støyskjerm på den aktuelle eiendommen vil være i tråd med de bestemmelsene som gjelder for området i Fålesloråsen forøvrig.

Etter befarings på stedet og vedlagt dokumentasjon, vurderer bygningsmyndighetene at jordvollen 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 106/07****GNR 108 - BNR 432 - HOMANNSKOLLEN 15 A - NYBYGG - ENEBOLIG**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 108/432	Saknr.: 06/2900
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	159/07	12.06.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	106/07	15.11.2007

**Innstilling til møte 15.11.2007:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og bygnings- og reguleringsjefens vurdering, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 12.06.2007, sak D 159/07.
2. Klagen fra Ranveig og Einar Villa tas ikke til følge.
3. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, den 01.11.07

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart i målestokk 1:1000.
2. Situasjonsskart i målestokk 1:500.
3. Profiler – terrengsnitt 1:200.
4. Plan, snitt og fasadetegninger – forminsket.
5. Søknaden med vedlegg.
6. Vedtaket med avslag datert 12.06.2007, sak D 159/07.
7. Klage på vedtak datert 14.09.2007 fra Ranveig og Einar Villa.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Ranveig og Einar Villa, Solveien 1 D, 1820 Spydeberg.
2. Älvsbyhus Norge AS, Varnaveien 35, Postboks 2008, 1520 Moss.

**SAKSUTREDNING:****Eksisterende forhold og gjeldende planstatus**

Gnr 108 bnr 432, Homannskollen 15 A, utgjør 800 m<sup>2</sup>, og ligger inn mot foten av et høydedrag. Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Plangrunnlag er reguleringsplan for Homannskollen og Pollenga. (R- 102), vedtatt av kommunestyret 24.10.90.

### **Søknad om tillatelse til tiltak**

**Tiltakshaver/ ansvarlig søker:** Petter Leversund, Ravnfaret 10, 1407 VINTERBRO

Søknaden viser at det er planlagt en enebolig i 2 etasjer med et areal BYA på 116 m<sup>2</sup> i en avstand til nabo på 4 meter. Bygget plasseres tett inntil byggegrensa mot naboen i øst. Utnyttingsgraden vil være 15 % etter utbygging.

### **Tillatt grad av utnytting / tomteareal:**

Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15 % av tomtens areal. 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. Uthus, garasje/carport på inntil 36 m<sup>2</sup> regnes ikke med i tillatt bebygd areal

### **Avslag**

Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden i vedtak av 12.06.2007, i sak nr. D 159/07, da den vil være i strid med plan og bygningsloven § 74. 2, der kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønne tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

I dette tilfellet var avslagsgrunnlaget hovedsakelig at huset forutsetter en vesentlig oppfylling av tomta og terrenget. Huset er utformet for flatt terreng, mens det i dette tilfelle ville være riktig med et hus for skrått terreng, dvs. med en underetasje. (Se vedlegg 6).

### **Klage fra tiltakshaver**

Ranveig og Einar Villa har kommet med klage datert 14.09.2007 på avslag om oppføring av enebolig. Dette er en fjelltomt som flater ut mot en fordypning i sørøst. På grunn av terrengets beskaffenhet samler det seg vann i fordypningen, som har en naturlig avrenning mot sør. En kjellerløsning vil være en risiko for at kjellergulv blir liggende under vannspeilet. På grunn av at det er knyttet en risiko til stor kostnad for innredning av kjeller ønskes ikke dette. Avslag begrunnet i påstanden om at feil hustype er valgt, er helt grunnløs og feilaktig (se vedlegg 7).

### **Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

God terrengtilpasning vil si å bevare verdifulle landskapselementer som vegetasjon og terrengformasjoner. Eiendommer som er bratte og kupert er ofte områder med lite jord og løsmasser. Det enkleste er ofte å fylle opp de minste dalene og sluktene. Dette fører fort til at landskapet blir ødelagt. Det krever svært detaljert tilpasning av de enkelte elementene som skal inn i boligområdet.

Tomta i dette tilfelle kvalifiserer ikke for en hustype uten underetasje og uten en form for avtrapping på eiendommen, da terrenget er kupert. Den østlige delen av eiendommen er nærmest flat og den vestlige delen med en nærmest stupbratt skråning opp mot naboen i vest. Dette gjør at det kreves et hus tilpasset en spesiell tomt.

Terrengsnittet av eiendommen viser at på det flate partiet inn mot naboen i øst er tenkt en betydelig fylling på 3 meter på det meste. Dette vil skape store nivåforskjeller i terrenget. Det

er også tenkt en høy og bratt steinmur i forkant med en høyde på ca. 3 meter som vil bli svært dominerende i sine omgivelser.

Steinmuren er å regne for en støttemur og skal i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 ligge 4 meter fra nabogrense dersom ikke annet er bestemt i plan, eller det foreligger skriftlig samtykke fra naboen, eller ved utføring av en mindre støttemur.

Søknaden bryter med plan og bygningsloven §§ 74. 2 og 70 nr. 2.  
Det foreslås at klagen ikke tas til følge.

**Utv.sak nr 107/07****GNR 113 BNR 137 - ORRELIA - FLERMANNSBOLIGER - 6 OG 8 LEILIGHETER  
SITUASJONPLAN FOR FELT B4 VED ILEVEIEN**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 113/137	Saknr.: 07/1592
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	297/07	13.09.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	332/07	18.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 15.11.07:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune og § 93 godkjennes forslag til situasjonsplan og utomhusplan på gnr 113 bnr 137, datert 01.11.2007, 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 Block Watne som ansvarlig søker og Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering.
3. Merknadene fra naboene Helene Øien, Freddy Øien, Arild Øien og Jannicke Tofslund taes ikke til følge.
4. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte hus. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Ås, 01.11.07

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

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

10. Situasjonsplan 1:1000
11. Utomhusplan - nedfotografert
12. Profil – snitt av området i vest, målestokk 1:200
13. Fasader A, B og C.
14. Fasade- og plantegning – hus A og B – nedfotografert.
15. Fasade- og plantegning – hus C - nedfotografert
16. Snittegning – hus A, B og C.

17. Reguleringskart
18. Reguleringsbestemmelser
19. Beskrivelse av prosjektet
20. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
21. Merknad datert 18.06.07 fra Helene Øien, GB 113/9, og Freddy Øien, GB 113/38
22. Merknad datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofsland, GB 113/150.
23. Kommentar til merknadene datert 18.10.07 fra Block Watne

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI.

Naboer

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold**

Utbyggingsområdet (B4) på Enerhaugen ligger i en sørvestvendt helling mellom Askehaugveien og Ileveien med atkomst fra Ileveien. Tomten grenser mot Bjerkely gård i vest og en eiendom i øst som er regulert til spesialområde – bevaring (felt B3). Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt. Området er skogkledd fjellgrunn. Området er veldig godt synlig, særlig mot sør og vest, ettersom den skogkledd bergknausen stikker frem på en dominerende måte. Det går en høyspentledning gjennom den øvre delen av tomten.

**Reguleringsmessige forhold**

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (R-119), vedtatt av kommunestyret 05.04.1995, revidert i planutvalget 15.05.1997. Eiendommen - område B4 - regulert til byggeområde for tett småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22<sup>0</sup> og 45<sup>0</sup>. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 m. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal.

Atkomsten – Ileveien - kommer inn fra nordøst, og i henhold til § 13 i reguleringsbestemmelsene for Enerhaugen er det bestemt en felles avkjørsel for felt B3 og B4, og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det er regulert en turvei langs med grensen i vest. Denne er per dags dato ikke opparbeidet.

**Krav til samlet situasjonsplan / utomhusplan**

Av reguleringsbestemmelsenes § 5 e går det fram at ”Før søknad om byggetillatelse for område B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune, om utforming av ubebygd del av tomten er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.”

Tiltakshaver har søkt om rammetillatelse for utbygging av boligfeltet ved Ileveien i sin helhet, samt for hver enkelt av bygningene i felt B4. Teknisk sjef finner det derfor hensiktsmessig å ikke bare vurdere utomhusplanen i denne saken, men også andre forhold. Dette vil senere gi et



enklere utgangspunkt for å fatte vedtak om rammetillatelse for hver av bygningene. I denne omgang fremmer derfor Teknisk sjef utomhusplanen. Det forutsettes at rammetillatelser og videre behandling av hver bygning behandles i henhold til delegert myndighet.

#### **Forslag til utbygging – situasjonsplan /utomhusplan:**

Block Watne har som tiltakshaver og ansvarlig søker sendt inn forslag til situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 20 boenheter fordelt på to seksmannsboliger og en åttmannsbolig for felt B4, samt opparbeiding av atkomstvei, gangveier og fellesarealer. Boligene vil ligge nær den regulerte turveien i den nedre delen tomte. Turveien med bredde på 6 meter vil bidra til noe rom mellom byggetomta og naboene på nedsiden.

Husene er horisontal- og vertikaldelte med 6 leiligheter i to av husene (A og B) og 8 leiligheter i hus C. Hver 3-roms leilighet ligger på ett plan og har et bruksareal fra 55 m<sup>2</sup> på de minste til 71 m<sup>2</sup> på de største. I tillegg har alle leilighetene hver sin utvendige sportsbod på 5 m<sup>2</sup>, samt at det er satt av tilstrekkelig med plass til sanitærbeholdning. Eiendommen har et netto tomteareal på 6417 m<sup>2</sup>, og prosent bebygd areal (%BYA) er etter utbyggingen oppgitt til 16,6 %.

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

- Boliger som får mest mulig ut av de gode sol- og utsiktsforholdene.
- Tilpasning til terrengform og bevaring av omkringliggende vegetasjon.

#### **Forslag til bygging av hus A, B og C.**

Felt B4 er regulert til byggeområde for tett småhusbebyggelse med et maksimalt tillatt bebygd areal på 20 % BYA. Maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 9 m fra laveste planerte terreng. Takformen er tradisjonell med saltak på 22°. Mønehøyden er på 7,4 meter og gesimshøyden er på 5,6 meter.

Hus A og B er nærmest identiske og foreslått med 6 boenheter vertikalt og horisontaldelt over 2 plan. Hus C er foreslått med 8 boenheter vertikalt og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m<sup>2</sup> til 71 m<sup>2</sup> i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m<sup>2</sup> til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje. Bebygd areal på 6 mannsboligene utgjør 308 m<sup>2</sup> BYA hver og 8 mannsboligene utgjør 529 m<sup>2</sup> BYA, totalt har boligene BYA på 1067 m<sup>2</sup>. I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Planløsningen for de 3 boligene er like i oppbyggingen, og på hvert plan med inngang med direkte tilknytning med stue og kjøkken. Leilighetene er organisert med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og enkelte av soverommene. Noen soverom henvender seg mot utsikten med gode lysforhold. Oppholdsplanet åpner seg mot solen i form av altan for de leilighetene på øvre plan.

Hver leilighet er på ett plan, løftet opp fra terrenget med boliger både i underetasje og hovedplan. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med atkomstveien i bakkant.

Foran boligene faller terrenget sterkt og det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terrenget inne på tomten.

### **Formspråk og materialbruk**

Fasadene på bygningene er brutt opp med utspring, altaner og overdekninger. Uttrykket er lavmælt med hva gjelder takutstikk. Murene er pusset grå. Panelet er beiset låverødt. Vinduer og plater mellom disse har en blankere, malt karakter, også rød. Taket er tekket med grå papp. All ventilasjon er samlet i tre piper per bygning, som er beslått. Rekkverk har rammeverk i beiset tre og fyllinger av glass. Terrasser og altaner er i tre.

### **Uteoppholdsareal**

Alle boligene har balkong eller terrasse. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligenes beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til friområdet.

### **Felles oppholdsareal/lekeareal**

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

### **Parkering**

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,75 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup> og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m<sup>2</sup> som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. Kravet for området som helhet er med 20 boliger 32 plasser, og dette er innarbeidet i prosjektet.

I felt B4 skjer parkering på biloppstillingsplasser nord og øst på feltet, under fareområdet.

### **Brannsikkerhet**

Block Watnes prosjekteringsavdeling har utarbeidet en redegjørelse for brannsikkerheten for boligfeltet i Ileveien. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3. utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

### **Støy:**

I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger mot vest og uteoppholdsarealer inn mot bebyggelse.

### **Merknader fra naboer:**

I brev datert 18.06.07 fra Helene Øien, Askehaugveien 50 og Freddy Øien, Askehaugveien 52 bemerker de at grøntområdene i Ås kommune stadig blir ødelagt ved fortetting av nåværende boligfelt. Dette medfører en sterk forringelse av deres bomiljø. Videre bemerkes det at boligens plassering i terrenget gir innsyn ovenfra og ned på deres hus.

I brev datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofsland, Askehaugveien 48, bemerker de at byggene A og B er lagt tett innpå deres eiendom i bratt vestvendt skråning, og har store vinduer og uteområder direkte vendt mot deres boliger. Tiltaket slik det er foreslått vil gi innsyn som vil føre til vesentlig sjenanse og ulempe for naboene. Det vil i tillegg fremstå som svært dominerende i sine omgivelser.

**Kommentarer til merknader fra naboer:**

Den planlagte utbyggingen er ikke i strid med reguleringsplanen for området. Det er en lavere utnyttelsesgrad (BYA), færre enheter og lavere bygninger enn det reguleringsplanen tillater. Bygningene er plassert så lavt i terrenget som mulig. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad. Det vil stå igjen store bjørketrær i grensen mellom 113/137, og dette vil bidra til at naboeiendommen ikke blir berørt da dette vil fungerer som en skjerming.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

I felt B4 er det foreslått flermannsboliger med 6 og 8 leiligheter. På reguleringskartet er feltet avsatt til tett småhusbebyggelse. Hele den omsøkte bebyggelsen er videre foreslått trukket opp på en kolle mot vest. Boligene får atkomst fra oversiden. Foreslått bebyggelse ligger godt innenfor regulert byggegrense. Bebyggelsen har saltak, og gesimshøyden er 0,4 m lavere enn regulert maksimalhøyde, og mønehøyden er 1,6 m lavere enn regulert. Det er et fareområde (høyspentledning) i den nordlige delen av feltet der det ikke tillates noe form for bygging. Dette området vil derfor egne seg best for anlegging av atkomstvei og biloppstillingsplasser.

I vurderingen må det vektlegges at den totale utnyttelsen av området er lavere enn det som er tillatt i reguleringen mht. både BYA og antall boenheter. Det søndre bygget i felt B4 er lagt ut ved grensen mot et belte som er avsatt til turvei som igjen grenser mot bebyggelsen i vest. Bebyggelse har en eksponert beliggenhet, som tilsier at det må legges stor vekt på landskapsmessige hensyn. Områder for bevaring av vegetasjon anses som viktige bidrag til å dempe eksponering av ny bebyggelse.

Block Watne har påpekt dette og har kommentert at de vil la noe vegetasjon stå igjen som vil fungere som skjerming for innsyn. Det vil også bli satt som krav at et gjerde skal anlegges i det regulerte turbeltet slik som vist i reguleringsplan.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne situasjonsplanen/ utomhusplanen. Teknisk sjef ber videre om at bygnings- og reguleringssjefen gis fullmakt til å behandle byggesaken for de enkelte felt på de vilkår som er nevnt i saksutredningen.

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

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
BLOCK WATNE AS	TKL 1	Søkerfunksjon for bygning
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS	TKL 2	Arkitektur; utforming, bygningsteknikk (klimaskall/lyd)
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN ARCHITECTS	TKL 2	Arkitektur; utforming, bygningsteknikk (klimaskall/lyd)

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

14. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
15. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
16. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
17. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
18. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
19. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
20. Søknad om å opparbeide atkomstveien til boligene, samt VA-planer, skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
21. Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging, skal atkomstveien til boligområdet samt atkomst veien til nabofeltet være opparbeidet i samsvar med reguleringsplan for Enerhaugen, vedtatt 05.04.1995.
22. Søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse som skal rives skal være innsendt og godkjent.
23. Det skal i henhold til reguleringsbestemmelsene § 12 oppsettes gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen innenfor område B4 og B6 tar til.
24. Revidert situasjonsplan påført atkomst for nabofelt (B3) skal være innsendt og godkjent.
25. Det skal foreligge en brannteknisk rapport utarbeidet av et uavhengig kontrollorgan som har ansvarsrett for kontroll av brannprosjektering og utførelse.
26. Det skal innsendes tilstrekkelig med terrengprofiler i området som skråner ned mot naboene i vest. Disse skal være påført støttemurer, gjerde og beplantning.
27. Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.
28. Redegjørelse for universell utforming skal være innsendt og godkjent.
29. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

30. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
31. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
32. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
33. 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.
34. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
35. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

36. Det må opparbeides minst 2 stk. bilplasser for hver boenhet utenfor regulert veigrunn.
  37. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
  38. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
  39. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.
  40. Tomtegrenser må justeres i henhold til reguleringsplanen
  41. Tilhørende fellesområder skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.
  42. Vei, vann og avløp behandles som egen sak før de enkelte hus.
  43. Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk som er med på å redusere eksponeringen i landskapet. Det er ikke tillatt med reflekterende fasade- og takmaterialer.
  44. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
  45. Dersom kulturminner oppdages under arbeidet, skal arbeidet straks stanses og funnene varsles til kulturminnemyndighetene.
  46. Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, og lekeplassen skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.
- Vegetasjon som evt. fjernes under anleggsperioden, skal erstattes av ny høyreist og stedegen vegetasjon umiddelbart etter ferdigstilling av bebyggelsen.

**Utv.sak nr 108/07****GNR 112 BNR 177 - BEKKVEIEN 37 - RIVING OG OPPFØRING AV NY HYTTE -**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 112/177	Saknr.: 07/2262
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	108/07	15.11.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15.11.2007:**

**Alt. 1.** Under henvisning til saksutredningen avslår det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 93 søknad om riving og oppføring av ny hytte på eiendommen gnr 112 bnr 177, Bekkveien 37, under henvisning til at den er i strid med § 4 i kommuneplanens bestemmelser.

**Alt. 2.** Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra § 4 i kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud, og godkjenner i medhold av § 93 i plan- og bygningsloven riving av eksisterende fritidsbebyggelse og oppføring av en ny fritidsbebyggelse på eiendommen gnr 112 bnr 177, Bekkveien 37.

Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle saken administrativt.

Ås, 05.11.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef**Administrativ behandling:**

Avslag på søknad om rammetillatelse i sak nr D 167/07 av 18.06.2007

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger.
3. Dispensasjonssøknad
4. Brev fra kommunen av 08.10.2007.
5. Eierskifterapport.
6. Utsnitt av kommuneplanens samfunnsdel

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Oddny Stokholm og Tom Arild Johnstuen  
Solhytten AS, v/John Hagen

**SAKSUTREDNING:**

**Plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2007 – 2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.2007, og er disponert til fritidsbebyggelse.

Følgende bestemmelser har betydning for saken:

**§ 4 FORBUD MOT FRITIDSBEBYGGELSE**

*Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet.*

*Med vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse menes utvidelse som medfører en ekstra hytte/boenhet eller større bruksareal for hytte enn 75 m<sup>2</sup>, større overbygd areal enn 20 m<sup>2</sup>, og garasje/uthus/anneks med til sammen mer enn 30 m<sup>2</sup> bruksareal. Eksisterende anneks regnes som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende hytteenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i anneks. Det tillates ikke oppført nye anneks.*

**Fakta i saken:**

Solhytten AS innleverte den 08.03.2007 på vegne av tiltakshavere, Oddny Stokholm og Tor Arild Johnstuen, søknad om riving av eksisterende hytte og oppføring av en ny hytte med bruttoareal på 96 m<sup>2</sup>. Etter kommunens mening var byggets dårlige forfatning ikke tilstrekkelig dokumentert i søknaden. Bygningsmyndighetene foretok utvendig befaring, men kunne fortsatt ikke bekrefte ansvarlig søkers påstand om hyttas forfatning. Riving av eksisterende hytte ble imidlertid ikke ansett som absolutt nødvendig, og oppføring av ny hytte ble dermed vurdert som i strid med § 4 i kommuneplanen om at ”det ikke tillates oppføring av en ny bebyggelse”

Bygningsmyndighetene kunne ikke se at det forelå særlige grunner for dispensasjon fra byggeforbudet og avsto søknaden.

Hyttas areal oversteg for øvrig bruttoarealet på 80 m<sup>2</sup> som i kommuneplanen for 2002 – 2012, var maksimalt areal for fritidsbebyggelse.

**Ny søknad:**

20.06.2007 ble det godkjent ny kommuneplan, og 28.09.2007 mottok kommunen revidert søknad, hvor fritidsboligens størrelse ble redusert til 75 m<sup>2</sup> bruksareal.

Søknaden ble vedlagt eierskifterapport underskrevet av taks mannen.

Taksmannens konklusjon er at *eiendommen er i en dårlig stand, med manglende isolasjon.*

*Ved renovering vil kostnadene lett kunne overstige byggekostnader.*

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Slik det fremgår av § 4 i kommuneplanen, er det ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Spørsmålet er derfor om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av en ny bebyggelse, må anses som utbygging på en ubebygd tomt.

Bygningsmyndighetene mener at vilkår for riving i utgangspunktet bør være at fritidsbolig er skadet etter brann eller er i så dårlig forfatning med store råteskader i hovedkonstruksjon, slik at riving må anses som absolutt nødvendig.

Innlevert eierskifterapport nivå 1, baseres imidlertid kun på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er et spørsmål om de oppgitte skader som skifting av kledning, eldre kjøkkeninnredning, noen fuktighetskader og lignende vurderes ikke som tilstrekkelig grunnlag for dispensasjon for riving og nybygg.

Ut fra opplysninger som er oppgitt i den reviderte søknaden, kan bygningsmyndighetene ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at hytta ikke kan repareres. Det er usikkert om en antagelse om at reparasjon kan bli dyrere enn riving og nybygg, er dispensasjonsgrunnlag. usikkert. Slik sett kan en dispensasjon i denne saken få presedensvirkning.

På den annen side er dette en liten byggesak, som heller ikke vil bety problemer for miljø og naboskap.

Vi vil påpeke at eiendommen ikke har godkjent utslippstillatelse og innlagt vann. Det går likevel fram av rapporten at røropplegg må skiftes, da det er forvitring og lekkasje. Vann- og avløpsforholdene må bringes i orden, enten hytta settes i stand eller det blir godkjent nybygg.

Det fremmes to alternative forslag til vedtak.

Under tvil vil teknisk sjef la tvilen komme "tiltalte til gode" og foreslå alternativ 2, dvs. godkjenne av riving og nybygg.