

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal, Rådhuset
13.03.2008 kl. 18.00

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

Saksliste:

Utv.sak nr22/08 08/531
PÅLEGG OM OPPRYDDING - GNR 111 BNR 4

Utv.sak nr23/08 08/509
PÅLEGG OM OPPRYDDING - GNR 52 BNR 16

Utv.sak nr24/08 05/1181
R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREIVOLL

Utv.sak nr25/08 08/44
GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE TILBYGG - LOKALER TIL BRANNSTASJON

Utv.sak nr26/08 06/1876
R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN -
FRIOMRÅDE, LEKEPLASS

Utv.sak nr27/08 07/961
GNR 19 BNR 2 - TOKERUD NORDRE OPPFYLLING/PLANERING AV JORD- OG STEINMASSER

Utv.sak nr28/08 07/2444
GNR 74 BNR 129 - GAMLE KROER VEI 115 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr29/08 07/2408
GNR 100 BNR 5 - PUKSTAD GÅRD - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr30/08 07/2236
GNR 113 BNR 1 - ASCHEHOUG GÅRD - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr31/08 07/1628
GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING KLAGE FRA STATENS VEGVESEN
PÅ VEDTAK I SAK 4/08

Utv.sak nr32/08 07/2482
GNR 61 BNR 92 - LANGBAKKEN 58 - TILBYGG TIL ENEBOLIG

Utv.sak nr33/08 08/537
VANNKVALITETSOVERVÅKNING AV ÅRUNGENVASSDRAGET 1977-2007

Utv.sak nr34/08 08/552
VASSDRAGSOVERVÅKNING I ÅS KOMMUNE - STATUSRAPPORT 2007

BEFARING FOR HTM

Etter forslag fra leder inviteres medlemmene av hovedutvalg for teknikk og miljø til befarings- og miljøundersøkelse av Fålesloråsen før møtet 13. mars 2008, jfr. sak 26/08.

Avreise kl 1700 fra parkeringsplassen ved rådhuset

Den som måtte ønske det, kan møte direkte ved parkeringsplassen ved renseanlegget kl 17.15

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 04.03.2008

**Håvard Steinsholt(sign)
Leder**

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

Utv.sak nr 22/08
PÅLEGG OM OPPRYDDING - GNR 111 BNR 4

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: GB 111/4	Saknr.: 08/531
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	22/08	13.03.2008

Innstilling:

I medhold av forurensningslovens §37 gis eier av eiendommen gnr 111 bnr 4 pålegg om opprydding av avfall innen 01.10.2008.

Ås, den 29.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Administrativ behandling:

Vårt brev av 18.12.2007

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 18.12.2007.

Brev av 18.01.2008 fra grunneier

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev av 18.12.2007.

Brev av 18.01.2008 fra grunneier

Utskrift av saken sendes til:

Grunneier

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

På eiendommen gnr 111 bnr 4 på Kjærnes er det over lengre tid oppbevart avfall i form av bilvrak og andre større gjenstander som virker skjemmende og kan være til ulempe eller skade for miljøet. Dette anses å være i strid med forurensningslovens (FL) §28.

Med utgangspunkt i dette ble grunneier tilskrevet den 18.12.2007 og gjort oppmerksom på forholdet, og anmodet om å gi en tilbakemelding innen 28.01.2008 om planer for opprydding

på eiendommen. I nevnte brev ble grunneier også gjort oppmerksom på at kommunen kan pålegge opprydding innen en gitt frist; jfr FL §37.

Etter samtale med grunneier om forholdet, er det mottatt brev fra grunneier datert 18.01.2008. I dette brevet gir grunneieren uttrykk for at han ikke er fornøyd med situasjonen, og at han vil fortsette oppryddingen utover i 2008 og med en fremdrift som er avhengig av vær-og helseforhold.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det har vært lagret bilvrak og andre større gjenstander på eiendommen i lang tid. Grunneier har det siste året foretatt noe opprydding, men fortsatt anses det behov for å fjerne og foreta opprydding av større overflødige gjenstander som virker skjemmende og kan være til ulempe og skade miljøet. Disse størreog overflødige gjenstandene anses som avfall etter forurensningslovens §27.

Grunneier har i ovennevnte brev bekreftet at han vil fortsette oppryddingsarbeidet utover i 2008, dog uten å tilkjenngi noen endelig tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig. Det er positivt at grunneier er innstilt på å foreta opprydding på eiendommen, men det bør fastsettes en tidsfrist for dette arbeidet.

Med utgangspunkt i at oppryddingsarbeidet på denne eiendommen vurderes å være tilnærmet i samme omfang som på eiendommen gnr 52 bnr 16, foreslås det samme oppryddingsfrist; dvs 01.10.2008.

Forvaltningslovens bestemmelser gjelder for behandling av saker etter forurensningsloven (FL). Det vil si at vedtak etter FL kan påklages etter forvaltningslovens regler.

For å sikre at vedtak i medhold av forurensningsloven blir gjennomført, kan forurensningsmyndigheten fatte vedtak om tvangsmulkt til staten; jfr FL §73.

Dersom pålegget ikke etterkommes kan forurensningsmyndigheten i medhold av FL§74 sørge for iverksetting av nødvendige oppryddingstiltak. Utgifter forurensningsmyndigheten får i den forbindelse kan kreves dekket av den ansvarlige for avfallsproblemene; jfr FL §§ 76,77. Videre er straffeansvar for ulovlig avfallshåndtering nedfelt i FL §79.

Utv.sak nr 23/08
PÅLEGG OM OPPRYDDING - GNR 52 BNR 16

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: GB 52/16

Saknr.: 08/509

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/08	13.03.2008

Innstilling:

I medhold av forurensningslovens §37 gis eier av eiendommen gnr 52 bnr 16 pålegg om opprydding og fjerning av avfall innen 01.10.2008.

Ås, den 28.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Administrativ behandling:

Brev av 17.12.2007

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 17.12.2007

Forurensningsloven §§ 27,28, 37,74,76 og 79

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev av 17.12.2007

Utskrift av saken sendes til:

Eiere av eiendommen gnr 52 bnr 16

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

På eiendommen gnr 52 bnr 16 – Brekkeveien 45 – er det over lengre tid oppbevart avfall i form av bilvrak og andre større gjenstander som virker skjemmende og kan være til ulempe eller til skade for miljøet. Dette anses å være i strid med forurensningslovens 28.

Med utgangspunkt i dette ble eierne av nevnte eiendom i brev av 17.12.2007 gjort oppmerksom på ovennevnte, og anmodet om å gi en skriftlig tilbakemelding innen 21.01.2008

om plan for opprydding på eiendommen. I brevet er det også informert om at kommunen kan gi pålegg om opprydding innen en gitt frist med hjemmel i forurensningslovens §37.

Pr dags dato har grunneier ikke gitt skriftlig tilbakemelding om oppryddingsplaner for eiendommen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det har vært lagret/oppbevart bilvrak og andre større gjenstander på eiendommen i lang tid. Etter det vi kjenner til har tidligere eier drevet en virksomhet med en viss grad av gjenbruk fra oppbevarte gjenstander. Slik virksomhet anses ikke lenger aktuell.

Dette innebærer at bilvrak og andre større gjenstander som oppbevares på eiendommen er overflødige og anses som avfall etter forurensningslovens (FL) § 27.

En konsekvens av dette er at oppbevaring av dette avfallet anses å være i strid med §28 i FL om forsøpling, fordi oppbevaring virker skjemmende og kan være til skade eller ulempe for miljøet.

I og med at grunneier ikke har gitt tilbakemelding om oppryddingsplan av eiendommen, foreslås det at kommunen med hjemmel i FL §37 gir pålegg om at avfallet fjernes og området ryddes innen en nærmere angitt frist. Det anses å være ganske omfattende arbeid å foreta opprydding. Grunneier bør derfor gis en romslig tidfrist til å foreta oppryddings-arbeidet; forslagsvis innen 01.10.2008.

Forvaltningslovens bestemmelser gjelder for behandling av saker etter forurensningsloven (FL). Det vil si at vedtak etter FL kan påklages etter forvaltningslovens regler.

For å sikre at vedtak i medhold av denne loven blir gjennomført, kan forurensningsmyndigheten fatte vedtak om tvangsmulkt til staten; jfr FL §73.

Dersom pålegget ikke etterkommes kan forurensningsmyndigheten i medhold av FL § 74 sørge for iverksetting av nødvendige tiltak. Utgifter forurensningsmyndigheten får i den forbindelse kan kreves dekket av den ansvarlige for avfallsproblemene; jfr FL §§76,77.

Tillegg er straffeansvar for ulovlig håndtering av avfall nedfelt i § 79 i FL.

Utv.sak nr 24/08

**R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
BREIVOLL**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-233

Saknr.: 05/1181

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/08	13.03.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 13.03.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008.

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

Ås, 25.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling: 18.05.2005
Det faste utvalg for plansaker 1. gang: 13.03.2008
Offentlig ettersyn:
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:
Kommunestyret:

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart, datert 25.02.2008 (forminsket)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 25.02.2008
4. Breivolls historie
5. Kart over miljøregistreringer og beskrivelse av biologisk mangfold
6. Forslag til intensjonsavtale fra Den Kristelige Menighet

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:2000, datert 25.02.2008
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:



- ortofoto av planområdet -

Fakta i saken:

Breivoll friområde ligger på østsiden av Bunnefjorden og grenser inn til Strandenga fritidsbebyggelse i nord og til Nettet båthavn i sør. Planområdet består av gnr 113 bnr 2 og 30 og deler av gnr 111 bnr 1 er totalt på ca 390 dekar landareal og 156 dekar sjøareal. Området eies i sin helhet av Ås kommune, med unntak av området lengst nord, som er en del av gnr 111 bnr 1, på vel 17 dekar og eies av Arne Jørgen Kjærnes. Området er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og kommunens eiendom er i tillegg avgrenset som statlig sikret friluftsområde langs Bunnefjorden. Hele planområdet ligger innenfor området som omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden.

Breivoll er et kystområde som er typisk for regionen, men sjelden i Ås kommune. Ås kommune har kun 6 kilometer strandlinje til Bunnefjorden, og Breivoll friområde utgjør ca en

fjerdedel av denne. Tilgjengeligheten til fjorden er god, og området er derfor svært verdifullt for innbyggerne i Ås. Det er opparbeidet en sti nordover fra Breivoll gård via gnr 111 bnr 1, Vestre Kjærnes til Strandengveien. For biologisk mangfold er det også et viktig område.

Deler av eiendommen leies i dag ut til Den Kristelige Menighet i henhold til avtale av 13.05.1998. Leiekontrakten utløper i 2013 med rett til forlengelse. I leieperioden har Den Kristelige Menighet forpliktet seg til å foreta investeringer/påkostninger for ca 10 millioner kroner. Videre er det i avtalen bestemmelser om at det ikke skal skje noen fortrenghet av allmennhetens bruk av strandlinjen og øvrige deler av leiearealet utenfor tunområdet.

Den Kristelige Menighet har allerede investert de 10 millioner som er fastsatt i leiekontrakten. Menigheten mener det er behov for ytterligere investeringer og har bl.a. på denne bakgrunn bedt om å få kjøpe eiendommen. Menigheten har en økende aktivitet i området.

Bebyggelse:

Det er seks bygninger på eiendommen. Hovedbygningen, stabburet og låven er SEFRAK-registrert. De seks bygningene ligger samlet på tunet. Leietakerne har oppført en stor, midlertidig plasthall som ligger nordøst for tunet og to bryggeanlegg for småbåter. I tillegg er det to toaletter i tilknytning til badestrendene på området.

Aktiviteter:

Området blir brukt til St. Hans-feiring, skoleavslutninger med overnatting, bading, turgåing m.m. I sommerhalvåret drives det kioskdirift (Nordby musikkorps). Det er opparbeidet en fotballbane og en ridebane.

Historie:

På 1300-tallet ble innmarka til en gård som ble lagt øde av og til, kalt for voll eller vollen. På samme måte minner navnet Breivoll oss om en ødegård. Den har ligget ut mot fjorden fra og med Nettet i sør til Strandenga i nord, og mot øst har grensen rimeligvis fulgt bekken øst for Søndre Fåle og en annen bekk vest for Strandenga. Denne breie vollen gir oss kanskje også forklaringen på navnet.

Breivoll er blitt kjøpt og solgt flere ganger og slått sammen og delt flere ganger. I 1953 ble gården solgt til Oscar Nørbech Alfson. Han døde i 1966, og samme år solgte Aase Nørbech Alfson (eller Hansen?) gården til Ås kommune, som friareal. Breivoll er derfor (fra ca 1970) opphørt å være regulær gård. Det ble opprettet en leirskole "Barnas Gård" under ledelse av lærer Terje Vigerust. Tanken var at barn, spesielt barn som var oppvokst i byen, skulle lære gårdsstell å kjenne og få kontakt med husdyr. (Kilde: Ås bygdebok, gårdshistorie II av Trygve Vik).

Siden 1998 har Den Kristelige Menighet disponert Breivoll gård. Les mer utfyllende om Breivolls historie i vedlegg 4.

Biologisk mangfold:

Sommeren/høsten 2005 ble det gjennomført miljøregistreringer i planområdet. Ved kartlegging av biologiske verdier i området er følgende kriterier blitt brukt: Forekomst av liggende og stående død ved, rike vegetasjonstyper, eldre løvsuksesjoner, rikkbarkstrær, gamle trær, hule trær, bekkekløfter, ravedaler og bergvegger. Funn av en eller flere av disse livsmiljøene over en satt verdi har ført til at områder har blitt avgrenset. I enkelte biotoper er det inkludert en buffersone for å bevare kvalitetene i biotopen.

Det er et rikt fugleliv på Breivoll. Kattugle, grønnspett, svartspett, flaggspett, låvesvale, taksvale, vintererle, duetrost, løvmeis, ravn, stillits, grankorsnebb og skogdue har yngleområde på Breivoll. Skogdue har rødlistestatus og er kategorisert som sårbar. Det er registrert flere sjeldne og rødlistede sommerfugler. Lokaliteten er blant de viktigste i Ås med hensyn til naturinteresser. (Kilde: NIJOS-rapport 05/2000 og Siste Sjanse 2004) Se kart over miljøregistreringer i vedlegg 5 med mer detaljert/utfyllende beskrivelse av Breivolls biologiske mangfold.

Beskrivelse av planforslaget:

Det er viktig å sikre området for allmennheten, uavhengig av hvilke avtaler man eventuelt har for utleie av boligmassen. I tillegg er det viktig å sikre naturkvalitetene i området.

Det foreslås at tunet reguleres til område for offentlig formål, med bevertning og overnatting som underformål. Eiendommen er offentlig eid (og etter at leieavtalen med Den Kristelige Menighet opphører i 2013, må det offentlige kunne bruke bygningene til mer utadrettet virksomhet til befolkningen i Ås). Det foreslås at låven, som er helt falleferdig pga manglende vedlikehold, rives og bygges opp i omtrent samme størrelse. Restaurering vurderes som uaktuelt pga det store forfallet. Byggegrensene er snevre, og det legges ikke opp til særlig større utnyttelse enn det som er i dag. Tunområdet kan vurderes regulert til spesialområde/bevaring.

I dag er det stort sett arealet sør for gårdstunet som brukes av allmennheten. Det nordligste arealet har en privat karakter. For å tilrettelegge for allmennhetens bruk av hele arealet foreslås det en stor parkeringsplass mellom ridebanen og tunet på østsiden av veien. Det reguleres bilvei med snuplass helt fram til tunet.

Området langs Bunnefjorden reguleres til friområde med turvei, lekeplass, idrettsanlegg (fotballbane og ridebane) og badeområde. Området lengst øst i planområdet, som stort sett består av tettvokst skog, reguleres til spesialområde/friluftsområde. Det er registrert en del fornminner i området, og det er satt av foreløpige avgrensninger av disse. Områdene som er avgrenset, er regulert til spesialområde for bevaring/kulturminne. Hele området skal imidlertid registreres og nøyaktig avgrensning vil derfor komme senere. Det foreslås et nytt toalett i tilknytning til badestranden nordvest for tunet. Turveiene utbedres som vist på reguleringskartet og det vil sikre tilgang til hele planområdet fra sør til nord. Turveien videreføres nordover til Strandengveien. Det skal også være mulig å gå gjennom tunet.

Skjøtselsplan:

I reguleringsbestemmelsene forutsettes det at det skal utarbeides skjøtselsplan for området. Denne vil angi hvilke tiltak som er tillatt som ledd i en utvikling av området. Fysiske tiltak og inngrep som for eksempel hogst, graving, etablering av turstier og lignende, som ikke inngår i en slik plan, vil ikke være tillatt.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen:

Oslofjordregionen utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Det er av nasjonal betydning at regionen kan utvikles som landets næringsmessige tyngdepunkt innenfor rammen av en bærekraftig utvikling (Stortingsmelding nr 46, 1988-89, Miljø og utvikling).

Det er også en sentral politisk målsetting å øke muligheter for friluftsliv i dagsutfarts- og ferieområder. Strand- og skjærgårdsområder er prioritert for ulike formål. Ubebygde strandområder som ligger til rette for bading og friluftsliv, er spesielt prioritert. Særlig i Oslofjorden er slike områder en så knapp ressurs at omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål som regel ikke bør skje (Stortingsmelding nr 40, 1986-87, Om friluftsliv).

Siktemålet med retningslinjene er å presisere de politiske mål som må tas med i avveiningen mellom utbygging og verne- og rekreasjonsverdier etter plan- og bygningsloven.

I Akershus fylke er Ås kommune, i likhet med Asker, Bærum, Oppegård, Nesodden, Frogn og Vestby kommuner, berørt av rikspolitiske retningslinjer.

- **Hovedmål:** Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden.

- **Delmål:**

1. Naturgrunnlag. Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Herunder er det et siktemål å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av spiselige organismer uten helserisiko.

2. Kulturminner. Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

3. Rekreasjon. Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

4. Arealbruksmønster. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

Oslofjorden står altså i en særstilling blant landets fjordområder. Med kort avstand til en stor befolkning, gunstig klima og en attraktiv kystson med store natur- og kulturverdier er den det mest benyttede rekreasjonsområde i landet. Beliggenheten ut mot Skagerrak gjør den til del av et felles fritidshav med stor turistmessig betydning. Fjorden gir dessuten grunnlag for et rikt fiske og viktige havner.

Strandsonen er generelt den mest konfliktfylte og sårbare områdekategorien innenfor retningslinjenes virkeområde. Allmenne interesser som fri ferdsel og landskaphensyn må veie tungt her.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utviklingen av arealbruken i kystsonen. Retningslinjene må tilpasses ut fra lokale forhold, men det er vesentlig med en konsekvent holdning til utbyggingsmønster og til skjerming av åpne områder og strandsone.

Retningslinjene vil i mange kommuner innebære at planenes detaljeringsgrad og innhold må synliggjøre målene på en klarere måte. Det er viktig at intensjonene i overordnede planer ikke brytes. (Kilde: Rundskriv fra Miljøverndepartementet T-4/93)

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.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 18.05.2005. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional avdeling (30.06.2005) kjenner til et stort antall *automatisk fredete kulturminner* innenfor planområdet. I den søndre delen er det bl.a. registrert mer enn 10 steinalderboplasser. I tillegg er det registrert rydningsrøyser og mulige dyrkningsterrasser rett i sørkant av planområdet. Alle funnene innenfor planområdet må måles inn i forbindelse med reguleringen. De topografiske forhold tilsier at også øvrige deler av planområdet har potensial for fornminner. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Registreringen anslås til ca 5 ukeverk. Når det gjelder *nyere tids kulturminner*, har fylkesrådmannen ingen merknader. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesdelplan/delplaner.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (09.06.2005) er tilfreds med at det settes i gang reguleringsarbeid for Breivoll, med formål som samsvarer med brev fra Direktoratet for naturforvaltning av 28.06.2004. Fylkesmannen ser fram til et godt samarbeid i det videre arbeidet med denne saken.
3. Statens vegvesen (25.05.2005) har ingen merknader til varselet om regulering.
4. Hafslund Nett AS (30.06.2005) har nettstasjon og høy- og lavspenningsanlegg innenfor det regulerte området. De har også en 50 kV regionallinje gjennom området like nord for Breivoll, som det må tas hensyn til i reguleringsarbeidet.
5. Ås eldreråd (15.06.2005) peker på viktigheten av å sikre eldre både tilgang og bruk av områdene på Breivoll.
6. Oslofjordens friluftsråd (15.06.2005) betrakter Breivoll som et svært viktig regionalt friområde. Rådet er derfor positiv til at allmennhetens og friluftinteressene i området skal søkes ivaretatt gjennom en reguleringsplan. De er opptatt av at leieboere ikke må privatisere området og fortrenge allmennhetens bruk av strandlinjen og øvrige deler av arealet utenfor tunet. Et eventuelt salg av deler av Breivoll kan medføre permanent eller langvarig omdisponering av området. Oslofjordens friluftsråd vil primært fraråde salg av Breivoll gård. Ved et eventuelt salg, anbefaler de subsidiært at flere interesser må gis anledning til å by på eiendommen. Det må også tas hensyn til hva eventuelle kjøpere ønsker å benytte eiendommen til.
7. Naturvernforbundet i Ås (01.06.2005) uttaler at området er et svært viktig friluftsområde og et meget viktig område for biologisk mangfold. Forbundet er derfor positiv til at kommunen ønsker å sikre allmennhetens interesser i området. Det er også

viktig å ta vare på de biologiske kvalitetene som finnes der. Ås kommune har en meget kort kystlinje og det er derfor viktig at hele dette området utnyttes/reguleres på en måte som kommer hele befolkningen til gode. I tillegg til å sikre allmennheten tilgjengelighet og ferdsel i dette området må Ås kommune sørge for at bruken av Breivoll gård blir sikret slik at hele befolkningen kan nyte godt av de kvalitetene som hele dette området har å by på. Naturvernforbundet vil fraråde salg av Breivoll gård og anbefaler at kommunen finner måter å utnytte gården på slik at den kommer hele befolkningen til gode.

8. Olaf R. Kjærnes (14.06.2005) er eier av gnr 111 bnr 4. Han uttaler at intensjonen med planen er god, men at grensen på hans eiendom er lite hensiktsmessig. Han foreslår at planens yttergrense enten følger jordekanten, eller grensen som er trukket opp i kommuneplanens arealdel.
9. Den Kristelige Menighet (e-post 15.06.2006). Det er innkommet et utkast til en intensjonsavtale mellom Den Kristelige Menighet i Oslo & Follo (DKM) og Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB)/Veterinærhøgskolen. DKM ønsker å kjøpe tunområdet på Breivoll og få en langsiktig leieavtale på de øvrige arealer (som tilsvarer de arealer de leier i dag). Intensjonsavtalen forutsetter at kjøp/leie realiseres. DKM ønsker at Breivoll skal bli et nasjonalt møtested for hesteinteresserte og forsknings- og undervisningsmiljøene ved UMB/Veterinærhøgskolen. På eiendommens leide areal planlegger de å bygge to ridehus med internasjonale mål (minimum 20x60 meter), to utendørs ridebaner, en feltritt bane, stallplass til minimum 50 hester og veterinærklinikk som inneholder to behandlingsrom, en mønstringshall, et røntgenrom og kontorer. DKM vil dekke alle kostnader med bygging av anlegget under visse forutsetninger. Byggekostnader er beregnet til ca 25 millioner kroner. På det kjøpte arealet er det planlagt å bygge en konferansesal, som bygges som en ridearena med internasjonale mål for innendørs ridning (20x60 meter). Ved bruk av ridebanen bør det være sitteplasser i en amfiløsning til ca 800 personer. Det planlegges å bygge en permanent ridebunn på 25x60 meter og oppå dette legges et møtegulv som kan fjernes når DKM ikke bruker konferansesalen. UMB/Veterinærhøgskolen tilbys å bruke konferansesalen til forelesninger, clinic`er og seminarer hvor man kan ha hest til stede. Anlegget kan bygges delvis under bakken. DKM dekker alle kostnader med utbygging av ny konferansesal. Byggekostnadene er beregnet til ca 80 millioner kroner. Se mer utfyllende opplysninger i vedlegg 6.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Det er satt av foreløpige avgrensninger av fornminner/kulturminner på plankartet, der tidligere registreringer er tegnet inn. I tillegg er det bestilt arkeologisk registrering av planområdet, som vil bli gjennomført i løpet av sommeren /høsten 2008.

Nr. 2, 3 og 4: Bemerkningene tas til orientering.

Nr. 5: Det er tatt med en bestemmelse om at universell utforming skal vektlegges, så langt det er mulig, på både bygninger og uteareal.

Nr. 6: Reguleringsplanen med bestemmelser har som mål å ivareta allmennhetens interesser i området. Detaljerte bestemmelser for boliggunet er også nødvendig for å oppnå dette.

Nr. 7: Tilretteleggelse for rekreasjon og hensyn til biologisk mangfold er en utfordring. Å styre bruken gjennom f. eks. en skjøtselsplan, kan være et virkemiddel for å balansere hensynet til rekreasjon og biologisk mangfold. Se ellers kommentar under punkt 6 ovenfor.

Nr. 8: Planens avgrensning er endret ved at den følger eiendomsgrensen, som er identisk med den båndlagte avgrensningen i kommuneplankartet.

Nr. 9: Slik virksomhet som DKM viser til er ikke avhengig av å ligge i strandsonen og det vurderes som uheldig å bruke et unikt strandområde til dette. Det er heller ikke noe ønske om å beslaglegge mer arealer med diverse bygg.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Breivoll friområde har kvaliteter som er svært viktige lokalt og også som en del av et større område nasjonalt. Det er viktig å sikre disse kvalitetene for allmennheten i framtiden. Gode rekreasjonsområder med tilgang til strandsonen, som er i det offentliges eie, bør det være en stor forpliktelse til å ta vare på. Reguleringsplanforslaget med bestemmelser vurderes som et nyttig verktøy for å styre bruken av Breivoll i en ønsket retning, både med tanke på å bevare det biologiske mangfoldet og samtidig legge til rette for allmennhetens bruk av området.

Teknisk sjef anser planforslaget som tilstrekkelig bearbeidet foreløpig og anbefaler det faste utvalg for plansaker å legge det ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 25/08
GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE
TILBYGG - LOKALER TIL BRANNSTASJON

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 16/1	Saknr.: 08/44
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/08	13.03.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 13.03.08:

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 kommuneplanens arealdel for å etablere en virksomhet med brannverntjeneste i nytt tilbygg på omdisponert driftsbygning på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre.

Dispensasjonen innvilges da det etter en samlet vurdering foreligger tilstrekkelig overvekt av særlige grunner, herunder:

- dispensasjonen er anbefalt av kommunestyret
- virksomheten er samfunnsnyttig
- lokaliseringen har de samme strategiske fordeler som Korsegården
- samlokalisering med ambulansetjenesten i et anlegg som allerede delvis er etablert - -
- kostnadsbesparende i forhold til nybygg på Korsegården
- berører ikke dyrket mark
- tilfredsstillende atkomstforhold

2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig behandling. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse sakene delegert med utgangspunkt i innvilget dispensasjon.

Ås, 03.03.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart

2. Fasadetegninger
3. Snittegning
4. Plantegninger
5. Søknad om dispensasjon
6. Søknad om rammetillatelse
7. Landskapsplan
8. Landskapsplan – oppriss sett fra nord
9. Planbeskrivelse
10. Uttalelse datert 14.02.08 fra Landbrukskontoret i Follo
11. Uttalelse datert 20.02.08 fra Statens vegvesen
12. Uttalelse datert 27.02.08 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
13. Uttalelse datert 28.02.08 fra Akershus Fylkeskommune

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Alfa Øst AS, Holterveien 4b, 1440 DRØBAK
2. Per Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen, Postboks 8111, 0032 OSLO
4. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
5. Landbrukskontoret i Follo, Postboks 181, 1431 ÅS
6. Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret i Ås vedtok i møte den 09.03.05 en reguleringsplan for å bygge ny brannstasjon for Søndre Follo Brann- og redningsvesen (SFB) på Korsegården.

Kommunestyrene i Ås og Frogn kommuner har videre fattet vedtak om å videreføre sitt brannvernsamarbeid i Søndre Follo Brann- og redningsvesen, med sikte på realisering av ny brannstasjon på Korsegården. Det ble nedsatt en politisk byggekomite for planlegging og gjennomføring av prosjektet. Det har vist seg at kostnadene ved prosjektet blir nærmere 20 millioner kroner dyrere i forhold til det som ble lagt til grunn da saken ble behandlet i kommunestyrene.

Per Ove Siggerud, eier av Haug Nordre gård, har gitt Frogn og Ås kommuner tilbud om å leie lokaler på sin eiendom Haug Nordre, noe som vil gi kommunene lavere kostnader. Byggekomiteen har på denne bakgrunn anbefalt at det ikke skulle bygges ny brannstasjon på Korsegården, og at kommunene bør se nærmere på muligheten for å leie brannstasjon på Haug Nordre.

Kommunestyret i Ås gjorde følgende vedtak i møtet den 30.01.2008:

1. Formannskapet viser til kommunestyresak 65/06. Som følge av at Vestby kommune har trukket seg ut av samarbeidet i Søndre Follo Brann- og redningsvesen (SFB) og at byggekostnadene ved å etablere ny brannstasjon på Korsegården er økt vesentlig, er det nødvendig å se på andre løsninger for SFB.

2. Med utgangspunkt i tilbud datert 30.11.2007 fra Per Ove Siggerud utarbeides intensjonsavtale med ham for etablering av brannstasjon for Ås og Frogn kommuner på Haug Nordre gård. Formannskapet skal godkjenne avtalen.
3. Kommunestyret anbefaler dispensasjon for utvidelse av bygningen med tre porter (24 meters utvidelse i lengderetningen)
4. Det igangsettes nødvendig regulering av området straks avtalen er godkjent.
5. Det er ønskelig at SFB etablerer seg i eksisterende lokaler innen 1. juli 2008, dersom dette er teknisk mulig, slik at denne brannstasjonen umiddelbart kan inngå i det nye digitale nødnett.
6. Forhandlingene med Nesodden kommune videreføres og det innledes drøftinger med Nordre Follo Brannvesen med sikte på å kartlegge mulighetene for å utvikle et brannvernsamarbeid i Follo som sikrer mest effektiv utnyttelse av ressurser og kompetanse.

Venstres forslag fremmet av Jorunn Nakken (V) følger saken:

Det skal stilles krav om klimanøytral oppvarming i ny brannstasjon. Dette tas inn i intensjonsavtalen som skal utarbeids.

Eksisterende forhold og planstatus

Gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, ligger på nordsiden av Rv. 152 omkring 1 km vest for Korsegården. Eiendommen utgjør totalt 142 daa hvorav 116 daa benyttes til kornproduksjon. Eiendommen eies av Per Ove Siggerud, og er bebygget med en bolig (våningshus) i en etasje samt loftsetasje, et lite verksted/garasjebygg og en driftsbygning. Eiendomstypen er landbruk. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås kommune 2002-2012, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med sterke kulturellandskapskvaliteter. Det går frem av planbestemmelsenes § 9 at det bare er tillatt med tiltak som er tilknyttet stedbunden næring.

I dag drives det et jordsorteringsanlegg på eiendommen. Eiendommen er også base for Ambulansetjenesten i Akershus, avd. Søndre Follo. I 2001 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål for oppføring av en 2 etasjes driftsbygning med et bebygd areal på 576 m². 2/5 av bygningen skulle disponeres av Ambulansetjenesten, mens resten av bygningen skulle brukes som driftsbygning på gården som låve/lager. Bygningsmyndighetene godkjente videre i 2007 ombygging/utvidelse av arealet for møterom og kontorer for ambulansetjenesten til bl.a. 3. etasje. Statens Vegvesen har gitt avkjørselstillatelse til riksveien for den etablerte driften.

Søknad om dispensasjon for utvidet virksomhet med branntjeneste

Alfa Øst AS har på vegne av Per Ove Siggerud sendt inn en søknad om rammetillatelse for å få utvide eksisterende "driftsbygning" i 3 etasjer med et bebygd areal på 384 m² – dvs. en forlengelse på 24 m mot vest. Ettersom eksisterende "driftsbygning" har et bebygd areal på 576 m², vil totalt bebygd areal etter utbyggingen utgjøre 960 m². Nytt bruksareal utgjør 1408 m², slik at totalt bruksareal øker fra 1580 m² til 2988 m². Kommunen er i ettertid kjent med at bygningen sannsynligvis må økes med ytterligere 3 m for å få til en innvendig løsning med trapp mellom etasjene.

Bakgrunnen for utvidelsen er å kunne romme en fremtidig brannstasjon for Ås og Frogn kommuner. Det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for denne virksomheten. Som særlige grunner er oppgitt at det allerede foreligger dispensasjon for å kunne ha ambulansetjeneste på eiendommen, og at det i løpet av den tiden som virksomheten

har pågått ikke har kommet inn negative reaksjoner. Det er videre ytret ønske fra brannvesenet og politisk hold om å kunne etablere brantntjeneste på eiendommen, da eiendommen har en strategisk god plassering for slik virksomhet.

Landskapsplan

Blå Landskapsarkitekter MNAL AS har utarbeidet en landskapsplan/helhetsplan som viser hvordan ny brannstasjon kan innpasses i gårdstun og anlegg med jordsortering/deponering nord for driftsbygningen. Det er beskrevet at de visuelle og estetiske kvalitetene på gården Haug Nordre i dag knytter seg til de store trærne på gårdstunet, løvbelter langs driftsveier i åkerlandskapet, åkerholme med eikelund og en dam som er anlagt på eiendommen.

Tilbygget vil få tilsvarende porter/åpninger ut mot gårdsplass på sørfasaden som eksisterende del av driftsbygningen har i dag. I tillegg er det vist innkjøring/p-plass på nordsiden på underetasjenivå. Veien inn til porter på nordfasade benytter seg av veien ned til jordsorteringsanlegget. Atkomstvei til jordsorteringsanlegget er lagt i en jevn og storlinjet bue med jevn stigning 1:12. Atkomst til underetasje for ny brannstasjon vil være en avstikker fra denne veien.

Landskapstilpasning

Landskapsarkitektene mener at forlengelsen av eksisterende bygg, samt de terreng- og murarbeider som dette medfører i vest og nord, ikke vil berøre de eksisterende visuelle og estetiske kvalitetene på gården. Sett sørfra beskriver de at driftsbygningen vil danne en vegg mot nord. Det er i tillegg ønskelig å sette opp et stabbur for å forsterke gårdstunets struktur. Planlagt trerekke i vest vil også forsterke og skjerme tunet samt dempe fjernvirkningen. Sett nordfra er innkjøring til underetasje terrengformet med slake terrenglinjer og så lave støttemurer som mulig. Terrengskråning ned mot jordsortering er beplantet med grupper av løvtrær for å dempe byggets fjernvirkning fra nord. Landskapsarkitektene har vurdert og sett de foreslåtte tiltakene i forhold til landskapets skala og vegetasjonsmønster. Landskapsformingen er søkt forankret til det storslagne og storskala landskapet og det typiske vegetasjonsmønsteret.

Søndre Follo Brann- og redningsvesen

Det har vært nær kontakt mellom ledelse og ansatte i Søndre Follo brann- og redningsvesen og Per Ove Siggerud. Brannvesenet er av den formening at den foreslåtte utbyggingen vil gi rom for en tidsriktig brannstasjon godt plassert mellom tettbebyggelsene i Drøbak og Ås sentrum. Utrykninger fra Haug vil kunne nå alle risikobygg innen 10 minutters utrykningstid. Brannvesenet peker videre på at det er positivt å være samlokalisert med ambulansetjenesten. En blir kjent med hverandre og kan øve sammen, noe som vil være positivt på større utrykninger, særlig i forbindelse med trafikkulykker.

Landbrukskontoret i Follo

I brev datert 06.04.06 viser Landbrukskontoret i Follo til at en plassering av brannstasjonen sammen med ambulansetjenesten, vil gjøre at de kan ha felles øvelser og kunne samarbeide. Det vil spare dyrka mark å legge lokaliteten på et allerede utbygd område, i stedet for å ta i bruk dyrka mark et annet sted i Ås. Landbrukskontoret i Follo har ingen merknad til det foreslåtte tilbygget i vestenden av driftsbygningen.

Statens vegvesen

I brev datert 20.02.08 stiller Statens vegvesen /Plan Stor-Oslo distrikt seg positive til forslaget om å samlokalisere brann og ambulansetjeneste til Haug gård. Det planlagte tilbygget vil bli

liggende i god avstand fra Drøbakveien, og vil således ikke berøre byggegrensen mot riksveien

Staten vegvesen forutsetter at det i den videre planprosess redegjøres for de trafikale konsekvensene ved en etablering av brannstasjon (antall utrykninger/døgn etc.) på Haug gård. De vil med grunnlag i de trafikale konsekvensene vurdere om det er behov for ytterligere tiltak i avkjørselen fra riksveg 152.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

I brev datert 27.02.08 forventer Fylkesmannen at kommunen bruker kommuneplanen for å avklare lokalisering av brannstasjonen. Kommuneplanen har vært gjennom en omfattende beslutningsprosess der ulike interesser har hatt anledning til å delta. Kommuneplanens arealdel skal samordne regionale og lokale virksomheter og målsetninger, og sikre at planlegging og gjennomføring av enkeltvedtak skjer innenfor en helhetlig ramme. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike kommuneplanen gjennom dispensasjon.

Den aktuelle eiendommen ligger som en del av et stort sammenhengende jordbruksområde med fulldyrka lettbrukt jord. I fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer er området avmerket som kulturlandskap av nasjonal/regional verdi.

Fylkesmannen ser det som svært uheldig at ny lokalisering for brannstasjonen blir vurdert når det allerede foreligger en planavklart tomt til dette formålet i kommuneplanen. Etter det Fylkesmannen kan se, er det ikke vurdert andre løsninger enn den presenterte, herunder alternativer som ikke berører viktige jordressurs- og kulturlandskapsressurser. En brannstasjon er en viktig samfunnsinteresse, og beslutninger vedrørende dens lokalisering krever brede vurderinger i forkant. Planavklaringen bør derfor ikke skje som følge av en dispensasjon fra plan- og bygningsloven. *Fylkesmannen vil fraråde sterkt at det blir gitt dispensasjon til dette formålet som omsøkt.*

Saken er forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling og beredskapstab som ikke har ytterligere merknader. Fylkesmannen ber om å bli holdt orientert om kommunens videre saksbehandling.

Akershus fylkeskommune

I brev dater 28.01.08 fra Akershus fylkeskommune blir det vist til at fylkesrådmannen tidligere har trukket fram at Haug Nordre ligger på en karakteristisk endemorene, i et åpent og vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Hele moreneryggen vest for Korsegården skal anses å være et sammenhengende fornminneområde. Hele moreneryggen vest for Korsegårdskrysset anses å være et sammenhengende fornminneområde. Gårdstunet på Haug Nordre ligger like inntil riksveg 152, Drøbakveien, som følger et svært gammelt veifar over moreneryggen. Langs Drøbakveien finnes et særpreget kulturmiljø der eksisterende gårdsbebyggelse og landskapselementer langs veien, som gravhauger og trerekker, har stor betydning. Kulturminnene og jordbrukslandskapet danner et samlet kulturmiljø av nasjonal verdi.

Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, blir det påpekt at det i nærområdet til det omsøkte tiltaket er flere store gravhauger beliggende langs moreneryggen. Det er også funnet en øks, trolig fra yngre steinalder ved gården Haug Søndre. Dersom kommunen gir dispensasjon for tiltaket, gjør fylkesrådmannen oppmersom på at det vil bli aktuelt å foreta arkeologisk registrering, jfr. kulturminneloven § 9.

I forhold til nyere tids kulturminner, påpeker fylkesrådmannen at gårdsanlegget på Haug Nordre har stor verdi som en del av kulturmiljøet. Tunene på Haug Nordre og Haug Østre ligger langs Drøbakveien som et samlet miljø, med flere SEFRAK-registrerte bygninger. Disse er oppført på 1800-tallet, hovedbygningen på Haug Nordre skal være oppført på begynnelsen av 1800-tallet.

I sin vurdering viser fylkesrådmannen til at låven på Haug Nordre er tidligere utvidet og ombygget til ambulansetjeneste. Området inntil gården er også tatt i bruk som jordsorteringsvirksomhet, et tiltak fylkesrådmannen har vært svært kritisk til.

Fylkesrådmannen mener at en ytterligere tilbygging av låven vil være uheldig. Utvidelsen vil i enda større grad gi bygningen en proporsjon som bryter med det tradisjonelle gårdsmiljøet, noe som vil være uheldig i det landskapet som den er en del av og de kulturminneverdier som vil bli berørt. Fylkesrådmannen fraråder ut i fra ovennevnte merknader kommunen å innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak.

Fylkesrådmannen er også meget betenkt på at dette eventuelt behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, og minner om at det skal foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon. Fylkesrådmannen mener det er viktig at en så vesentlig etablering som en brannstasjon eventuelt behandles i en reguleringsplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette vil bedre ivareta hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Fylkesrådmannens konklusjon er at man på denne bakgrunn fraråder å gi dispensasjon for byggetiltakene som er vist i søknaden. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspiktig etter plan- og bygningslovens §§ 7 og 93. I utgangspunktet er Haug Nordre et unaturlig sted å lokalisere en brannstasjon. I kommuneplanen ligger eiendommen innenfor et område som avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, og beskrevet som et område med sterke kulturlandskapsverdier. Det er byggeforbud i området, dersom tiltaket ikke er tilknyttet stedbunden næring. En utvidelse av bebyggelsen i forbindelse med brannvernvirksomhet vil være i strid med kommuneplanen, og i følge plan- og bygningsloven er denne bindende. Et tiltak i strid med den må derfor ha dispensasjon etter § 7 i samme lov. Etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon fra bestemmelser som følger av, eller er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven når særlige grunner taler for det.

En etablering av ny brannstasjon i Korsegårdsområdet er et strategisk viktig valg som har klare fordeler i et helhetlig framtidig brannstrategisk samarbeid i Folloregionen. Etersom en etablering på Haug Nordre vil være kostnadsbesparende i forhold til nybygg på Korsegården, har kommunestyret anbefalt at det gis dispensasjon for utvidelse av bebyggelsen på Haug Nordre, og at det igangsettes nødvendig regulering av området straks en intensjonsavtale er godkjent.

Konsekvensutredning

Fylkesmannen ber kommunen vurdere om tiltaket krever konsekvensutredning i henhold til gjeldende forskrift. Lokalisering av brannstasjon i nærheten av Korsegården har vært gjenstand for omfattende vurderinger i forbindelse med både kommuneplanen og reguleringsplanen. Under behandling av saken i kommunestyret kom det fram at økningen i byggekostnadene har gjort nybygging av brannstasjon på Korsegården uaktuelt. Selv om Haug

Nordre ligger på motsatt side av Korsegårdkrysset, har det en god beliggenhet sett i et beredskapsmessig perspektiv. En realisering på Haug Nordre har de samme plasseringsmessige strategiske fordeler som Korsegården. På bakgrunn av dette mener bygningsmyndighetene at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning i lovens forstand, utover det som følger av byggesaksbehandlingen for det konkrete tiltaket. Ulempene med Haug Nordre er en eksponert beliggenhet i kulturlandskapet. Det er påpekt at gårds- og landskapselementer langs riksveg 152 i dette området er vesentlige kulturbetingede elementer som har stor betydning for kulturlandskapet.

Bygningens karakter

Fylkesrådmannen viser til at låven tidligere er utvidet og ombygget, og mener at en ytterligere tilbygging vil være uheldig. Det riktige er at tidligere låve på eiendommen ble revet for ca. 8 år siden, og erstattet med en helt ny bygning. Det er all grunn til å sette spørsmål ved om det er riktig å la bygningen få slike dimensjoner i dette kulturlandskapet. Imidlertid vil bygningen ha en karakter som ikke er fremmed i landskapet, da den visuelt fremstår som en landbruksbygning. Den foreslåtte beplantningen vil til en viss grad bidra til å dempe fjernvirkningen. Tilbygget vil også bidra til å dempe fjernvirkningen av jordsorteringsanlegget på nordsiden av bygningen.

Alternative plasseringer

Fylkesmannen kan ikke se at det er vurdert andre løsninger enn å ha brannstasjonen på Haug Nordre. I reguleringsprosessen i forbindelse med ny brannstasjon ved Korsegården ble det imidlertid gjort mange vurderinger om stedsvalg. Om de enkelte alternativer ble det blant annet sagt at det ikke var tilfredsstillende atkomstforhold, herunder forbindelsen med hovedveisystemet, konflikt med dyrket mark, trafikkøkning lenger inn i de bebygde områder, eller for lite til å dekke behov for brannstasjonen. Korsegårdsmåsan kunne vært et alternativ til Korsegården, men sistnevnte ble valgt med bakgrunn i kommuneplanen og tidligere utredninger. En del av kritikken med å ha brannstasjonen på Korsegården var å plassere den ved en barneskole og/eller på dyrket mark.

Dyrket mark

Med utgangspunkt i at brannstasjonen skal plasseres nær Korsegårdskrysset, er det i denne delen av Ås vanskelig å finne gunstige plasseringer som ikke berører dyrket mark. En utvidelse av bygningen på Haug Nordre til brannvernvirksomhet vil imidlertid ikke berøre dyrket mark. Tilbygget vil bli plassert i et område som grenser til atkomstveien til jordsorteringsanlegget, og som ellers er en del av miljøet på gårdstunet. Landbrukskontoret i Follo ser positivt på dette fremfor å ta i bruk dyrket mark et annet sted i Ås.

Trafikkforhold

Når det gjelder trafikkforholdene, har Staten vegvesen tidligere gitt tillatelse til eksisterende virksomhet, og er heller ikke negativ til den foreslåtte utvidelsen, men forutsetter at det i den videre planprosess redegjøres for de trafikale konsekvensene ved en etablering av brannstasjonen.

Arkeologiske registreringer

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det vil bli aktuelt å foreta arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven dersom kommunen gir dispensasjon for tiltaket. I forbindelse med ny avkjørsel, jordsorteringsanlegg og oppføring av ny låve er kommunen kjent med at fylkeskommunen gjennomførte en mindre kulturminneregistrering i tilknytning til tunet på Haug Nordre i 1998, uten at det ble funnet synlige faste fornminner. I 2001 ble det igjen

foretatt en 3 dagers arkeologisk registrering uten noe funn. Tilbygget vil bli plassert på et området som er oppfylt i forbindelse med den nye låven og jordsorteringsvirksomheten.

Kommuneplanen som styringsredskap

Fylkesmannen forventer at kommunen bruker kommuneplanen for å avklare lokalisering av brannstasjonen. Kommunen er klar over kommuneplanens betydning som et planverktøy, der også samfunnsøkonomi har betydning. Kjennskap til kostnadsøkningen kom frem ikke lenge etter at ny kommuneplan var vedtatt, og kunne ha påvirket arealdelen i kommuneplanen dersom dette var kjent tidligere. Forutsetningene er nå endret, og det må vektlegges at brannvernvirksomhet er en samfunnsnyttig tjeneste. En samlokalisering med ambulansetjenesten, slik at de kan ha felles øvelser og kunne samarbeide, er fremhevet som positivt. Dette kan selvsagt etableres på andre steder også, men i dette tilfellet kan man kostnadsmessig trekke vekslers på et anlegg som allerede delvis er etablert.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven i forhold til regulering

Både fylkesmannen og fylkesrådmannen mener at en så vesentlig etablering som en brannstasjon først skal behandles i en reguleringsplan, og ikke som en følge av dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Bygningsmyndighetene er enig i at dette vanligvis er den riktige fremgangsmåten. Dersom det skal iverksettes en reguleringsprosess av området, er det unaturlig å se bare på brannvernvirksomheten. Ambulansetjenesten holder også til i samme bygning, samt at det foregår en jordsorteringsvirksomhet innenfor det området som er vist i landskapsplanen. Det er også kommet fram at det er interesse for å bruke området ned mot vanddammen i nord som et øvelsesområde for brannvesenet og ambulansetjenesten. Det må da tas stilling til om det er aktuelt å regulere hele eller deler av dette området. Både jordsorteringsvirksomheten og ambulansetjenesten er etablert gjennom dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen, og er derfor tidsbegrenset så lenge virksomheten er aktuell. Deretter vil statusen som landbruksformål tre inn igjen i henhold til LNF-formålet i kommuneplanen. Med tanke på kulturlandskapet ville det være unaturlig å lokalisere brannstasjonen til Haug Nordre dersom det ikke hadde vært for det som allerede er etablert der, samt økonomiske hensyn. Dersom man først gir dispensasjon også for brannvernvirksomheten, ser ikke bygnings- og reguleringsmyndighetene hensikten med å regulere området etterpå. Ivaretagelsen av de viktige kulturminne- og landskapsverdiene som området omfatter har man likevel gjennom planbestemmelsene til arealdelen i kommuneplanen.

Bygningsmyndighetenes skjønn ved dispensasjon

Fylkesmannen og fylkesrådmannen påpeker at en planavklaring ikke bør skje som følge av en dispensasjon fra plan- og bygningsloven, og fraråder sterkt at det blir gitt dispensasjon til dette formålet som omsøkt. Imidlertid fastlegger en rekke av bestemmelsene i plan- og bygningsloven at en avgjørelse skal baseres på bygningsmyndighetenes skjønn. Bygningsmyndighetenes skjønn kan bare i begrenset utstrekning settes til side. Dersom kriteriet "særlige grunner" er en del av forvaltningens frie skjønn, kan domstolene i prinsippet ikke prøve annet enn om det foreligger myndighetsmisbruk.

I Agder lagmannsretts dom av 10.05.04 i spørsmålet om hensiktsmessigheten av domstolskontroll i dispensasjonssaker, går det fram: "Dispensasjonsinstituttet supplerer den generelle reguleringen ved å åpne for interesseavveining i enkelttilfeller. Dispensasjonspraksis vil være av stor betydning for effektiviteten av lovbestemmelser og planer. Avveiningen er ikke knyttet til rettslige kriterier med noe presist meningsinnhold, men innebærer vurderinger av faglig-politisk natur som fremstår som en typisk forvaltningsoppgave. De alminnelige

hensynene som begrunner reglene om begrenset domstolprøving av forvaltningens frie skjønn gjør seg derfor gjeldende, og det står for lagmannsretten som innlysende at kompetansen til å foreta slike avveininger bør ligge til organer undergitt politisk kontroll, og at realitetsavgjørelsen ikke bør kunne overprøves fullt ut av domstolene eller Sivilombudsmannen med den begrunnelse at det dreier seg om et rettsanvendelsesskjønn”.

Kommunal- og Regionaldepartementet har i NOU 2005:12 uttalt at ”ovennevnte problemstilling berører også intensiteten i fylkesmennes overprøving av kommunenes dispensasjonsvedtak. Etter forvaltningslovens § 34 andre ledd tredje punktum plikter således fylkesmennene å legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.”

Konklusjon

I utgangspunktet er det kommunen som bestemmer hvordan arealene innenfor egne grenser skal benyttes, under forutsetning av at nasjonale interesser innenfor miljø og samfunnsikkerhet blir ivaretatt. Dersom den kommunale arealforvaltningen er i strid med nasjonale interesser, kan fylkesmannen påklage vedtak i byggesaker. I denne saken fraråder både Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus at det gis dispensasjon for tiltaket på det omsøkte området, hovedsakelig på grunn av kulturlandskapet. Bygningsmyndighetene konstaterer at uttalelsene fra overordnede myndigheter er mer prinsipielle enn konkrete. På bakgrunn av vedtak i kommunestyret, samt ovennevnte vurderinger foreslår likevel teknisk sjef at det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon for brannvernvirksomhet på Haug Nordre og at det tillates tilbygg på eksisterende bygning.

Utv.sak nr 26/08

**R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN - FRIOMRÅDE, LEKEPLASS**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
106/2M

Saknr.: 06/1876

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	26/08	13.03.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 13.03.2008:

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 del av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser, som vist på kart datert 22.08.2007.

Ås, 29.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Votering: Saken utsettes til etter at HTM har avholdt befarings i området.
Vedtatt 7-2 (1SV,1Sp).

Vedtatt i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Saken utsettes.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Ole Fredrik Nordby foreslo:
Saken utsettes

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtatt i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Saken utsettes.

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, sak 103/06, i møte 16.11.2006
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
8. Utskrift fra møtebok, sak 96/07, i møte 15.11.2007
9. Brev fra teknisk etat, datert 06.12.2007
10. Brev fra Hellerøy & Co med nabovarsel, datert 20.12.2007
11. Utskrift fra møtebok, sak 20/08, i møte 14.02.2008

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 antydnet 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 antydnet, 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.

Ny utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 15.11.2007. Saken ble, jfr. utskrift av møtebok (vedlegg 8), vedtatt utsatt. Det faste utvalg for plansaker var i tvil om samtlige berørte parter hadde blitt tilstrekkelig varslet om endringen. Tiltakshaver ble derfor, i brev datert 06.12.2007 (vedlegg 9), bedt om å varsle berørte parter før ny behandling av saken.

I brev datert 20.12.2007 varsler tiltakshaver de berørte parter, det vil si berørte grunneiere og naboer. Det er ikke kommet inn noen nye bemerkninger til endringen. Det er tidligere kommet inn en bemerkning fra Akershus fylkeskommune.

Konklusjon:

Med henvisning til tidligere vurderinger og begrunnelser, anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å opprettholde gjeldende plan som innebærer at forslaget fra Hellerøy & Co avslås.

Utsettelse for befaring:

Saken ble lagt fram på ny i det faste utvalget for plansaker 14.02.2008, sak 20/08. Saken ble, jfr. utskrift av møtebok (vedlegg 11), vedtatt utsatt på ny, for befarings.

Teknisk sjefs konklusjon til møte 13.03.2008:

Saken legges fram på ny med samme anbefaling som sist.

Utv.sak nr 27/08
GNR 19 BNR 2 - TOKERUD NORDRE
OPPFYLLING/PLANERING AV JORD- OG STEINMASSER

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 19/2

Saknr.: 07/961

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/08	13.03.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 13.03.08:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes de anmeldte planer om oppfylling/jordplanering på gnr 19 bnr 2, Tokerud Nordre, under forutsetning av at følgende vilkår etterkommes:
 - a) Tidligere tilkjørte masser som ligger på toppen av bakken skal fordeles nedover skråningen ved at eksisterende fyllingsplataer kuttes. Deretter skal bygningsmyndighetene kontaktes for å foreta en befaring for å gjøre opp en status om behovet for mer masser.
 - b) Oppfylling av nord-sørgående groper i forhold til nord-sørgående høyderygger tillates oppfylt slik at de gir en lett U-form.
 - c) Helningsgraden på oppfyllingene skal følge det naturlige terrenget mellom dammen/låven og naboeiendommen i nord.
2. Det tillates ikke ytterligere utvidelse av plataet på eksisterende oppfylling ved felt 1, men tilkjørte masser skal bidra til å stabilisere tidligere oppfylling ved at dette legges ved fyllingsfoten og bidrar til en slakkere helning på skråningen.
3. Det tillates kun benyttet rene masser. Program for oppfølging/måling av sigevannskvaliteten skal kunne fremlegges ved tilsyn.
4. Arbeidet tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse. Arbeidets varighet skal være maksimalt 1 år fra da igangsettingstillatelse er gitt.
5. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av Stein og Jorddeponi AS og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner.

Ås, 03.03.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

14. Situasjonsskart
15. Søknad fra Per Grønslet om oppfylling/planering av felt 1 og 2
16. Terrengsnitt og mengdeberegning fra Landmåler Martin Ruud AS
17. Merknad fra Erik Evenrud, eier av Bekkevang
18. Innspill fra tidligere eier av Bekkevang
19. Merknad fra Aase og Knut Kvarme
20. Klage på tidligere vedtak fra Aase og Knut Kvarme

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Per Grønslet, Nyveien 37, 1430 ÅS
2. Erik Evenrud, Lysneveien 25, 1400 SKI
3. Aase og Knut Kvarme, Tokerudbakken, Nyveien 51, 1430 ÅS
4. Stein og Jorddeponi AS v/Helge Andersen, Heliveien 604, 1820 SPYDEBERG

SAKSUTREDNING:

Tidligere saksbehandling av terrengarbeider på Tokerud Nordre

Bygningsmyndighetene godkjente den 27.04.07, sak nr. D 118/07, en søknad om jordforbedring av eksisterende grunn innenfor et område med betegnelsen felt 4 på Tokerud Nordre. I søknaden gikk det fram at området ble brukt som beitemark, men at det i fremtiden ville være mer fruktbart dersom tiltaket ble gjennomført. Forutsetningene for godkjennelsen var derfor at tiltaket skulle medvirke til at området i fremtiden kunne benyttes til dyrket mark. Vurdert i landbruksmessig sammenheng, ble tiltaket ikke ansett å være i strid med arealformålet i kommuneplanen. Landbrukskontoret i Follo ga tillatelse etter jordloven og forurensningsloven.

Eksisterende forhold og gjeldende planstatus

Gnr 19 bnr 2, Tokerud Nordre, ligger mellom Nyveien og Kvestadveien med avkjørsel fra Nyveien ca. 1 km fra Drøbakveien. Eiendommen er bebygd med et bolighus, en kårbolig under oppføring, uthus og et verksted-/utstillingslokaler for motorsykler. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2007 – 2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.07. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og gnr 19 bnr 2 er godkjent som landbrukseiendom.

Søknaden gjelder:

Ettersom oppfyllingen/jordforbedringen av felt 4 nå er utført, er det aktuelt å fortsette med et område som er betegnet felt 1 og 2, og som ligger innenfor en nordvendt skråning mot naboeiendommen Bekkevang. Området har tidligere vært skogbevokst, men skogen ble hugget det siste året. Grønslet, eier av Tokerud Nordre, ønsker å fylle opp/planere de fordypninger og ujevnheter som det er i dette terrenget, samtidig som naturens egne helningsgrader beholdes. Grønslet og tidligere eier av Bekkevang har i fellesskap gått igjennom terrenget for å finne en løsning som danner en naturlig overgang mellom eiendommene. Kommunen har fått oppgitt at det ferdig planerte terrenget skal benyttes som beitemark for hester. Det er innlevert

terrengsnitt fra Landmåler Martin Ruud AS, mens arbeidet skal utføres av Stein og jorddeponi AS.

En liten bekk fra en liten myr på Nordre Tokerud er tidligere lagt i rør over hele jordet på eiendommen, samt på naboeiendommen Bekkevang. En gjenstående strekning gjennom det nedhogde skogfeltet ble lagt i rør i fjor.

Nabomerknader:

Erik Evenrud, eier av småbruket "Bekkevang", gnr 19 bnr 3, nord for Nordre Tokerud gård, har ingen innsigelser når dette arbeidet holder seg innenfor den formelle søknaden fra Per Grønslet og brev fra tidligere eier Henrik Wiig, "Innspill i forbindelse med revidert søknad for utfylling Nordre Tokerud gård".

I brevet vises det til to viktige dimensjoner i saken: 1) Utfylling av nord-sørgående groper i forhold til nord-sørgående høyderygger og 2) Helningsgraden på disse utfyllingene. Naboenes grunnholdning er at gropene kan fylles opp slik at de gir en lett U-form i stedet for de dype gropene som de utgjør i dag. Videre bør helningsgraden følge det naturlige terrenget mellom dammen/låven og naboeiendommen. I utgangspunktet bør tidligere tilkjørte masser som ligger på toppen av bakken fordeles nedover skråningen. Deretter bør det ved en befaring gjøres opp en status om det er behov for mer masser.

Aase og Knut Kvarme, Tokerudbakken, Nyveien 51, viser til at det tidligere er tilkjørt masser til eiendommen på andre steder uten formell godkjenning. De viser videre til at de har måttet tåle mye tungtrafikk forbi sin eiendom, noe de ikke har gitt tillatelse til.

Da kommunen tidligere godkjente en søknad om jordforbedring innenfor et område med betegnelsen felt 4 på Tokerud Nordre, sak nr. D 118/07, klaget Kvarme på vedtaket. Hovedargumentet var at de ikke ville tillate mer tungtrafikk på veien forbi dem. Som oppsitter langs veien, hevder de at de er med på å ha ansvar for driften av veien.

Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen har foretatt befaring av eiendommen, og vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med kjente automatisk fredete kulturminner.

Landbrukskontoret i Follo:

Landbrukskontoret i Follo viser til at saken følges opp av Teknisk etat i Ås kommune, og har ingen merknader til saken.

Kommunalteknisk avdeling

Kommunalteknisk avdeling v/kommuneingeniøren har gitt Jord og Steindeponi AS dispensasjon til å benytte Nyveien med kjøretøy med aksellast høyere enn fastsatt bruksklasse for veien. Dispensasjonen er gitt på vilkår fastsatt i avtale inngått med ovennevnte firma. Avtalen innebærer at Jord og Steindeponi AS er ansvarlig for å holde veien i tilfredsstillende kjørbare stand under anlegget, samt å dekke alle utgifter i den forbindelse.

Kommunalteknisk avdeling har tidligere opplyst at det er knyttet usikkerhet til stabiliteten på eksisterende utfylling nordøst for driftsbygningen (felt 1). Utfyllingen består av blottlagte masser som inneholder en del leire. Den er ca. 7-8 m høy og helningsgraden antas å være omkring 40 grader. Det må foretas en faglig vurdering av stabiliteten, og eventuelt settes krav til sikring av utfyllingen.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Det aktuelle området består av et skrått ujevnt terreng med noen nord-sørgående høyderygger med dype groper imellom. Den østre delen av felt 1 grenser til en tidligere oppfylling med en meget bratt avslutning, samtidig som hele området fremstår som uryddig etter at skogen ble hugget det siste året. Det omsøkte arbeidet vil medføre en forbedring av terrenget når det gjelder både det visuelle og hvordan det kan anvendes. I tillegg kan man bedre få stabilisert det tidligere oppfylte området ved felt 1. Ettersom det skal benyttes som beitemark, vil tiltaket ikke bli ansett å være i strid med arealformålet i kommuneplanen.

Klagen fra Kvarme ble ved en inkurie ikke behandlet i forbindelse med innkjøring av masser til felt 4, dels fordi brevet rettet seg direkte til flere offentlige organer. Hovedargumentet dreier seg om transport av masser forbi deres eiendom, mens bygningsmyndighetene ikke kan se at selve oppfyllingen/jordplaneringen i den nordvendte skråningen mot Bekkevang i seg selv vil være til ulempe for Kvarme. Bygningsmyndighetene har forståelse for at tilkjøring av masser kan være til sjenanse for naboer. I dette tilfellet dreier det seg om svært få eiendommer, og tiltaket er oppgitt å være av forholdsvis kort midlertidig varighet. Det tillegges vekt at det er innhentet tillatelse fra grunneierne av den private veien til midlertidig økt bruk av veien for tilkjøring av nødvendige jord/steinmasser. I tillegg har kommunalteknisk avdeling gitt dispensasjon til å benytte Nyveien med kjøretøy med aksellast høyere enn fastsatt bruksklasse for veien.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden om oppfylling/planering av de fordypninger og ujevnheter som det er i terrenget innenfor felt 1 og 2 på Tokerud Nordre.

Utv.sak nr 28/08
GNR 74 BNR 129 - GAMLE KROER VEI 115 - SØKNAD OM DELING
- KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 74/129	Saknr.: 07/2444
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	104/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/08	13.03.2008

Innstilling til møte 13.03.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder sitt vedtak av 15.11.2007, sak 104/07. Klagen fra Morten Larsen tas ikke til følge. Klagen sendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 29.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Kjetil Barfelt foreslo følgende tillegg til innstillingen:
Deling i 6 tomter tillates mot at eier bekoster ny balløkke på kommunens tomt vest for gnr. 75, bnr. 129.

Votering:

Innstillingen med Kjetil Barfelts forslag fikk 5 stemmer (1 KrF, 1 H, 1 V, 2 FrP) og var vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 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.

Deling i 6 tomter tillates mot at eier bekoster ny balløkke på kommunens tomt vest for gnr. 75, bnr. 129.

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalg for plansaker i møte 15.11.2007

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
2. Søknad fra Akershus fylkeskommune, datert 27.06.2007
3. Vedtak i saken, datert 03.12.2007
4. Klage fra Morten Larsen, datert 12.12.2007
5. Kartskisse i målestokk 1:1000, som viser forslag til deling, datert 01.11.2007, revidert 15.11.2007.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

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

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Akershus fylkeskommune søkte om å dele sin eiendom gnr 74 bnr 129, Gamle Kroer vei 115 i seks boligtomter (vedlegg 2). Eiendommen er på 5422,9 m² og er i gjeldende kommuneplan disponert til boligformål. Sørligste del av eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Rustadporten, stadfestet 25.08.1978. Reguleringsplanen viser forslag til deling av regulert del av eiendommen. Resterende del av eiendommen er uregulert.

Eiendommen er bebyggt 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. I søknaden er det satt av areal til en turvei med 4 meters bredde mot naboeiendom i nord, for å sikre atkomst til tilgrensede skogsområder.

Morten Larsen, nabo og eier av gnr 74 bnr 71 kom med en bemerkning til søknaden. Han påpekte at atkomstvei fra nordsiden av eksisterende bolig vil føre til sjenerende billys inn i hans stue. Han aksepterte derfor ikke atkomst som vist på søknaden fra Akershus fylkeskommune.

Morten Larsens bemerkning til sjenerende billys ble ikke tatt til følge. Biltrafikken, ut fra boligeiendommene på felles atkomstvei, ble vurdert som svært begrenset og innenfor det som er akseptabelt.

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. I møte mellom administrasjonen og tiltakshaver ble det gitt uttrykk for at de ønsket at både balløkka og turveien skulle bestå, jfr. rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det ble derfor foreslått at eiendommen ble delt i 4 boligeiendommer og at det ble satt av areal til balløkka og turvei.

Teknisk sjef anbefalte det faste utvalg for plansaker å vedta administrasjonens forslag til deling, som vist på kartskisse datert 01.11.2007.

Vedtak i saken:

I møte den 15.11.2007 ble det fremmet forslag om at eiendommen likevel kunne deles i 6 tomter mot at eier bekostet ny balløkke på kommunens tomt vest for gnr 75 bnr 129. Forslaget ble vedtatt, jfr. vedlegg 3.

Klage:

Morten Larsen klager i brev av 12.12.2007 på vedtaket (vedlegg 4). Han klager på plasseringen av den sørligste atkomstveien på eiendommen som er søkt delt. Han viser til at hans bolig har vindusflater helt ned til gulvsnivå i stuen vendt ut mot Gamle Kroervei. Siden hans eiendom ligger noe høyere i terrenget vil kjøreløys være til stor sjenanse. Han viser til at Fylkeskommunen tok hensyn til dette i et tidligere forslag, men at de gikk tilbake til forslaget som også er vist i eksisterende reguleringsplan. Han ber derfor om at atkomstveien flyttes.

Han viser til at det er vist til feil gårdsnummer i utskrift av møtebok og i kunngjøringsbrevet fra administrasjonen. Vedtaket henviser til kartskissen som viser 4 tomter som dermed ikke er i henhold til vedtaket. Han mener derfor at saken bør behandles på nytt.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Atkomsten som vist i forslaget til deling, fra både fylkeskommunen og administrasjonen, gir begrenset biltrafikk i et boligområde og er innenfor det som vurderes som akseptabelt.

Teknisk sjef er enig i at vedtaket av 15.11.2007, sak 104/07, er uheldig utformet. Vedtaket innebærer imidlertid at eiendommen skal deles i 4 tomter som vist på kart datert 01.11.2007 og at fotballøkket i tillegg deles i 2 tomter. Revidert kartskisse legges ved i vedlegg 5.

Det er også beklagelig at eiendommen står oppført som gnr 75 bnr 129 i overskriften på saksframstillingen og i utskrift fra møteboken, men det står korrekt i vedtaket og i saksframstillingen for øvrig, og slik teknisk sjef vurderer det har ikke det hatt noe å si for behandling og vedtak i saken, og heller ikke for det konkrete forholdet som er påklaget.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg å avvise klagen fra Morten Larsen.

Utv.sak nr 29/08
GNR 100 BNR 5 - PUKSTAD GÅRD - SØKNAD OM DELING
- KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 100/5	Saknr.: 07/2408
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	412/07	20.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	29/08	13.03.2008

Innstilling til møte 13.03.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 20.12.2007, sak 412/07. Klagen fra Aqua Power AS v/ Odd Arne Johansen på vegne av hjemmelshaver Øyvind Arnesen tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 29.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

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 1:4000
2. Søknad fra Øyvind Arnesen, datert 16.10.2007
3. Vedtak i saken, datert 20.12.2007
4. Klage fra Aqua Power AS, datert 07.01.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Øyvind Arnesen, Pukstad Gård, 1430 Ås
Aqua Power AS v/Odd Arne Johansen, Reineveien 28, 1454 Fagerstrand

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Øyvind Arnesen har søkt om å dele sin eiendom gnr 100 bnr 5, Pukstad Gård, (vedlegg 1 og 2). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Arealet som er søkt fradelt er på ca 3 dekar.

Søknaden krevde en dispensasjon fra kommuneplanen. Området vest for arealet, som ble søkt fradelt, er disponert til næringsformål. Det var tenkt at arealet, som ble søkt fradelt, skulle sammenføres med næringsarealet og benyttes til næring/parkering.

Søker oppga ikke særlige grunner for søknaden, og med henvisning til ny kommuneplan, vedtatt 20.06.2007 ble søknaden avslått.

Klage:

Aqua Power AS v/ Odd Arne Johansen klager på vegne av hjemmelshaver i brev datert 07.12.2007 på vedtaket (vedlegg 4). Bedriften viser til at de har etablert seg på naboeiendommen, gnr 96 bnr 4 og at de trenger mer plass for utvidelse av virksomheten. De driver med suge- og spylebiler og trenger mer parkeringsplass til sine biler da de er i sterk vekst. De ser også for seg at bygningsmassen kan utvides på eiendom gnr 96 bnr 4, slik at det er mulig å drive næringsvirksomhet på eiendommen.

De uttaler at de også har vært i kontakt med kommunalteknisk avdeling og at det kunne være mulig å koble seg på det kommunale ledningsnett på Sneis Gård.

Området som er søkt fradelt ligger inntil eksisterende næringseiendommer og vil derfor ikke føre til spredning av næringsvirksomhet i området, kun en utvidelse. Søknaden innebærer ikke ny atkomstvei fra Kongeveien.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Klagen gir utfyllende opplysninger til søknaden. Opplysningene i klagen vurderes likevel ikke som vektige nok til å gi dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. Teknisk sjef anbefaler hjemmelshaver til, hvis det fortsatt er ønskelig med en utvidelse av næringsområdet, å komme med innspill til neste kommuneplanrullering.

Teknisk sjef foreslår derfor at det faste utvalg for plansaker avviser klagen fra Aqua Power AS, på vegne av hjemmelshaver Øyvind Arnesen.

Utv.sak nr 30/08
GNR 113 BNR 1 - ASCHEHOUG GÅRD - SØKNAD OM DELING
- KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 113/1	Saknr.: 07/2236
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	111/07	06.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	30/08	13.03.2008

Innstilling til møte 13.03.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder sitt vedtak av 06.12.2007, sak 111/07. Klagen fra Jens A. Fortun tas ikke til følge. Klagen sendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 29.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

Håvard Steinsholt foreslo nytt punkt 2:

Ås kommune ønsker en prosess mellom kommunen, vegvesenet og berørte eiere/festere med mål om forbedret atkomst til bebyggelsen i vest. I forbindelse med en slik prosess bør utlegging av nye tomter kunne være et tema.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt med 6 stemmer mot 3 (FRP 2, H 1).

Håvard Steinsholts forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og av kommuneplanens bestemmelser § 5, jfr. §§ 9 og 10 avslås søknaden om fradeling av boligparsell fra landbrukseiendom gnr 113 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 23.11.2007.

Ås kommune ønsker en prosess mellom kommunen, vegvesenet og berørte eiere/festere med mål om forbedret atkomst til bebyggelsen i vest. I forbindelse med en slik prosess bør utlegging av nye tomter kunne være et tema.

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.2007

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 1:10 000
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 23.11.2007
3. Søknad fra Jens A. Fortun, datert 19.09.2007
4. Vedtak i saken, datert 13.12.2007
5. Klage fra Jens A. Fortun, datert 17.12.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Jens A. Fortun, Askehaugveien 81A, 1407 Vinterbro
Anette Suphammer, Sundbyveien 51, 1407 Vinterbro
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Landbrukskontoret, her

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Jens A. Fortun søkte om å fradele en parsell på ca 1500 m² fra sin landbrukseiendom gnr 113 bnr 1, Aschehoug Gård (vedlegg 3). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det ble søkt om fradeling til en boligparsell.

Søker viste til kommuneplanens § 10, og han mente at alle krav var oppfylt. Fradelt parsell ligger inntil god atkomstvei, det er ikke dyrkbar mark (området er brukt som fyllmassedeponi, og resterende er skog og fjell), offentlig vei, vann og kloakk er i umiddelbar nærhet og det er ingen hindringer med hensyn til biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter m.m.

Ny bestemmelse om spredt boligbebyggelse:

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 langbruks-, 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."

Bemerkninger fra Statens vegvesen og landbrukskontoret:

Søknaden ble oversendt Statens vegvesen og landbrukskontoret til foreløpig uttalelse, jfr. vedlegg 4 og 5. Fradeling av en boligparsell ville føre til utvidet avkjørsel til Askehaugveien, fylkesvei 56.03 og ville berøre landbruksinteresser.

I kommentar fra Statens vegvesen het det blant annet at Askehaugveien har den nest strengeste holdningsklassen i rammeplan for avkjørslar (streng). Det innebærer at utvidet bruk av boligavkjørslar bør begrenses dersom det ikke er i henhold til vedtatt reguleringsplan. Gang- og sykkelveien ligger på motsatt side av fylkesveien, i forhold til parsellen som er søkt fradelt, noe som innebærer krysningsbehov for fotgjengere som f. eks. skal til/fra skolen.

Askehaugveien er både bratt og svingete, og ligger trafiksikkerhetsmessig ikke til rette for økt kryssning på denne veistrekningen. En tillatelse til fradeling kan lett føre til press/presedens på tiliggende areal/tilsvarende søknader. Med bakgrunn i boligparsellens beliggenhet i forhold til skole, øvrig boligbebyggelse og gang- og sykkelvei på motsatt side av Askehaugveien, måtte det påregnes at Statens vegvesen ville motsette seg en dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 7.

Landbrukskontoret uttalte at søknaden virket problematisk, fordi boligparsellen berører dyrket mark/beite, ligger midt i landbrukseiendommen og har atkomst via en midlertidig anleggsvei.

Det ble gjort oppmerksom på at kartet som ble oversendt Statens vegvesen og landbrukskontoret var i liten målestokk og litt unøyaktig. Tomten som er søkt fradelt er, jfr. markslagskart, ikke dyrkbar. Den ligger imidlertid midt inne på landbrukseiendommen og det kan muligens være u hensiktsmessig.

Uttalelsen fra Statens vegvesen veide tungt og gjorde at også teknisk sjef var skeptisk til søknaden. Selv om søknaden kunne sies å oppfylle en del krav i kommuneplanens § 10 oppfylte den ikke kravene til trafiksikkerhet.

Teknisk sjef foreslo derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden fra Jens A. Fortun.

Vedtak i saken:

I møte i det faste utvalget for plansaker 06.12.2007 ble søknaden avslått med et tilleggspunkt. I tillegget heter det at "Ås kommune ønsker en prosess mellom kommunen, vegvesenet og berørte eiere/festere med mål om forbedret atkomst til bebyggelse i vest. I forbindelse med en slik prosess bør utlegging av nye tomter kunne være et tema", jfr. vedlegg 4.

Klage:

Jens A. Fortun klager i brev datert 17.12.2007 på vedtaket (vedlegg 5). Han kan ikke se at det er et problem med atkomstvei og kryssning av Askehaugveien. Han viser til at det er flere som bruker samme atkomstvei i dag. Hvis atkomstveien er det største problemet, tillater han at fradelt boligparsell kan få atkomst lengre sør, via gårdens tun. Han har også vanskelig for å forstå hvordan hans søknad kan skape presedens for andre søknader, og mener at hver søknad må behandles individuelt.

Henvendelse til Statens vegvesen:

I forbindelse med at Jens A. Fortun har antydnet en annen atkomstløsning enn den som er opprinnelig søkt om, tok saksbehandler kontakt med Statens vegvesen. Statens vegvesen vil ha samme holdning til søknaden selv om atkomstveien skulle bli foreslått flyttet via gårdstunet lengre sør.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef kan ikke se at det er nye momenter i klagen som ikke er vurdert tidligere. Uttalelsen fra Statens vegvesen, om eventuell flytting av atkomstvei via gårdens tun, åpner ikke for fradeling. Det gjør at teknisk sjef ikke finner å kunne anbefale fradeling av boligparsellen. Teknisk sjef foreslår derfor at klagen fra Jens A. Fortun ikke tas til følge.

Utv.sak nr 31/08
GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING
KLAGE FRA STATENS VEGVESEN PÅ VEDTAK I SAK 4/08

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 16/13	Saknr.: 07/1628
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	314/07	02.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	4/08	17.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	31/08	13.03.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 13. mars 2008:

Under henvisning til saksframlegget, opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak fra møte 17.01.08, sak 4/08. Klagen fra Statens vegvesen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse

Ås, 29.02 2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2008:

Utvalget diskuterte seg fram til følgende fellesforslag:

HTM tar klagen til følge. Atkomsten vil medføre en beskjeden økning av bruken av gangveien fram til eksisterende avkjøring. Andre justeringer av kryssløsningen kan vurderes.

HTM anser det usannsynlig med videre fradelinger i dette området. Ytterligere atkomstbruk av gang- og sykkelveien anses derfor som uaktuelt.

Votering:

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2008:

HTM tar klagen til følge. Atkomsten vil medføre en beskjeden økning av bruken av gangveien fram til eksisterende avkjøring. Andre justeringer av kryssløsningen kan vurderes.

HTM anser det usannsynlig med videre fradelinger i dette området. Ytterligere atkomstbruk av gang- og sykkelveien anses derfor som uaktuelt.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Håvard Steinsholt foreslo saken utsatt

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Saken utsettes.

Tidligere behandling:

1. Behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med avslag datert 02.10.07
2. Behandling av klage i det faste utvalget for plansaker 15.11.07 vedtatt utsatt etter
3. Behandling av klage i det faste for plansaker 17. 01.08, sak 4/08.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Utskrift av møtebok fra behandling i det faste utvalget for plansaker 17.01.08, sak 4/08, m/vedlegg.
- B. Klage fra Statens vegvesen på vedtak i sak 4/08, dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for deling av boligparsell på eiendommen gbnr 16/13 datert 07.02.08.
- C. Kommentarer fra søker Svein Siggerud på klagen fra Statens vegvesen datert 25.02.08.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Alle sakens dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

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

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn

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 planbestemmelsen § 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 befarung. 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.

Klage fra Statens vegvesen på vedtak i det faste utvalget for plansaker 17.01.08

Vegvesenet motsetter seg vedtaket i det faste utvalget for plansaker 17.01.08, sak 4/08, der det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. De begrunner dette med argumentasjon slik det framgår av brev fra Statens vegvesen datert 28.08.07, se vedlegg 3 i utskrift av møtebok (vedlegg A) og vedlegg B, klage fra Statens vegvesen datert 07.02.08. Med bakgrunn i de momenter som er nevnt i brevet, ber de om at kommunen omgjør sitt vedtak i sak 4/08.

I kommunens vedtak om å dispensere fra kommuneplanens arealdel, er det argumentert med at en anser det som usannsynlig med videre fradeling i det aktuelle området og at en fradeling vil innebære beskjeden økning av trafikken i avkjørselen og at andre justeringer av kryssløsningen kan vurderes. Vegvesenet viser til at kommuneplanen, vedtatt 20.06.07, legger opp til spredt boligbygging for enkelte i kommunen og at dette ikke gjelder for den aktuelle eiendommen gbnr 16/13. En dispensasjon vil lett kunne skape presedens i et område preget av spredt randbebyggelse/husklynger der vegvesenet vurderer at det er et stort potensial for flere fradelinger. Av hensyn til trafiksikkerhet for gående og syklende, mener vegvesenet at atkomstløsning via gang- og sykkelvei, ikke bør tillates for ny boligbebyggelse

Søkers kommentarer til klagen fra Statens vegvesen

Svein Siggerud er uenig i vegvesenets antydning om at det skulle være potensial for flere fradelinger i samme område. Videre framholder han at det spesielle med hans avkjørsel, er at det er et helt kompleks av funksjoner inkludert brannstasjon/ambulansetasjon lokalisert på nordsiden av riksveien, samt at trafikken fra 16/13 går inn i Haug/Spornæs avkjørselen på en oversiktlig måte. Han reagerer også på vegvesenets påstand om at eiendommen 16/13 ikke ligger i et område hvor spredt boligbygging er tillatt og presiserer at tomte ligger i Brønnerud skolekrets der det åpnes for at spredt boligbygging kan finne sted i planperioden. Siggerud

oppfatter at vegvesenets klage er ensidig og framstår som et angrep mot kommunes plan for Brønnerud skolekrets og ber avslutningsvis om politikernes engasjement i saken.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Teknisk sjef har forståelse for at Siggerud ser på klagen fra Statens vegvesen som en protest mot at kommunen har ”åpnet” for en viss spredt fradeling i Brønnerud krets, vel å merke dersom boligene er hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur. Videre fastslår kommuneplanen at spredt bebyggelse ikke tillates innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (områder som på kommuneplankartet er markert med skravur, KL eller NF). Eiendommen gbnr 16/13 ligger innenfor det skraverte området KL3.

Teknisk sjef viser imidlertid til vedtak av 17.01.08 i det faste utvalget for plansaker og foreslår at vedtaket opprettholdes. Det er klaget fra begge sider, og saken bør nå kunne sendes videre til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Utv.sak nr 32/08
GNR 61 BNR 92 - LANGBAKKEN 58 - TILBYGG TIL ENEBOLIG

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 61/92	Saknr.: 07/2482
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	32/08	13.03.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 13.03.08:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97 godkjenner de anmeldte byggeplaner på gnr. 61, bnr. 92.
2. Protestene fra naboene taes ikke til følge.
3. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett for:

Arkitekt Magnus Fjogstad	ansvarlig søker SØK. TKL. 1
	ansvarlig prosjekterende PRO. TKL. 1
	ansvarlig kontrollerende KPR. TKL. 1

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

1. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder må innsendes for godkjenning.
2. Forenklet avfallsplan skal innsendes for godkjenning.
3. Rørleggermelding skal være godkjent.

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

Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

5. Piper og ildsteder skal anmeldes særskilt. Det vises til norm for plassering av pipe/ildsted. Vær oppmerksom på krav til plassering av feieluke, jfr. vedlagt skisse.
6. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.

Ås, 28.02.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart - målestokk 1: 1000
2. Fasader eksisterende – målestokk 1: 100.
3. Fasade-, snitt- og plantegning ny – målestokk 1:100.
4. Perspektivtegning
5. Estetisk redegjørelse av prosjektet
6. Naboprotest datert 31.12.07 fra Bjørg og Kristen Øyen, GB 61/90. Naboprotest datert 01.01.08 fra Bjarne Oterholm, GB 61/94. Naboprotest datert 02.01.08 fra Volkmar Timmermann, GB 61/137.
7. Kommentarer til protester datert 17.01.08 fra Arkitekt Magne Fjogstad

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Ansvarlig søker:

Arkitekt Magne Fjogstad, Maridalsveien 3, bygg N, 0178 Oslo.

Tiltakshaver:

Solveig og Harald Schytz, Langbakken 58, 1430 Ås.

Naboer:

Bjørg og Kristen Øyen, Langbakken 56, 1430 Ås, GB 61/90.

Volkmar Timmermann, Brattbakken 11, 1430 Ås, GB 61/137.

Bjarne Oterholm, Langbakken 60, 1430 Ås, GB 61/94.

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Eiendommen ligger i et eldre veletablert boligfelt i Aschjemskogen. Bebyggelsen som ligger nord for utbygger ligger hovedsakelig med himmelretning nord-syd, og har normalt en etasje med kjeller. Eneboligene som ligger syd for utbygger har en sprikende uttrykksform og har et større mangfold hva angår form og språk. Eksisterende bebyggelse på eiendommen har en etasje med en underetasje og med en tradisjonell bygningsform.

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanen for Ås kommune, vedtatt av kommunestyret 20.06.07. Kommuneplanen definerer ikke høyden i etasjetall, men måler høyden på bygget i gesims og mønehøyde.

Det søkes om utvidelse/tilbygg av eksisterende bolig slik at boligen blir i 2 etasjer med kjeller. Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift.

Tekniske krav: Da det ikke er dokumentert særskilt i egen kontrollplan at tiltaket har viktige eller kritiske områder, forutsettes det at det bare benyttes standardiserte løsninger. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Ansvar: Det søkes om lokal godkjenning av foretak for: Arkitekt Magne Fjogstad for ansvarsområdene SØK, PRO og KPR.

Kontroll: Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Bakgrunn for at saken reises – innkomne protester fra naboer:

Inngangsparti mot øst har gjennomgått endringer og oppfattes som hovedinngang for boligen. Av fasadetegningene går det fram at det er planlagt inngang fra øst i tilbygget. Dette vil øke trafikken på denne siden av huset. Dersom ikke sokkelnivået på tilbygg senkes til opprinnelig terrengnivå vil tilbygget bli ruvende og medfører tap av utsikt. Fasadetegningen mot vest viser en gesimshøyde for bolig, inkludert garasjen, som er ganske betydelig for en enebolig å være. Den foreslåtte takkonstruksjon på tilbygget vil bryte med eksisterende bebyggelse. Bygningen med tilbygget vil bli ruvende og se massivt ut. De viser til at i området skal det være bygninger som harmonerer med hverandre og oppføres i mest mulig ensartet materiale.

Arkitektens kommentarer:

Tilbygget er planlagt med en utgangsdør mot vest og en utgangsdør mot øst. Det er ikke søkt om flere bruksenheter. Det er prosjektert med at det kan innredes til hybel i sokkeletasjen om ønskelig. Det vil være mest hensiktsmessig å beholde samme gulvnivå på de to delene med tanke på tilgjengelighet. Fasaden mot vest er terrassert med delvis nedgravd etasje, med en bakenforliggende bygningskropp. Fasadehøyde blir å regne fra overkant garasjedekke. Tilbygget vil få et lavere toppunkt enn hva det ville ha vært med et møne. Tilbygget vil bære mindre preg av å ha en lang og tung fasade ved å bryte den opp i både form og språk. Plasseringen av tilbygget i den nordlige enden vil være naturlig i forhold til byggets funksjon.

Gjeldende lover, regler og bestemmelser:

Kommuneplanbestemmelsene beskriver utforming av bebyggelse i uregulerte byggeområder avsatt til boligformål. Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 93. Det søkes om rammetillatelse for enebolig i 2 etasjer med kjeller. Eksisterende bebyggelse er på en etasje med kjeller, og det ønskes å bygge et tilbygg med kjeller på den nordlige del av boligen uten at byggets høyde endres. Tilbygget vil bli utført med et formspråk som bryter med den opprinnelige formen og som visuelt sett fremstår som noe annet enn det eksisterende. Det er også godt tilpasset i terrenget slik det fremgår av perspektivtegningene.

Bygningsvesenet mener at det er tatt tilstrekkelig hensyn til naboer når det gjelder innsyn og privatlivets fred, fordi tomtene i dette området er forholdsvis store. Naboen mot nord vil få en lang fasade mot seg som også kommer noe nærmere enn tidligere. For øvrig er avstanden mellom tilbygget og huset på nabotomta mot nord på 25 meter og anses som forholdsvis stor. For øvrig er tilbygget innenfor byggegrensen på 4 meter til grense mot nabo. Når det gjelder skygge og sol, er det ikke uvanlig at husene på naboeiendommene stenger for solen og kaster skygge på naboeiendommene noen tider av døgnet på visse årstider.

Tiltaket har en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bygget fremstår med et volum som er godt tilpasset

eksisterende bygningsmasse. Utvidelsen av huset vil tilføre huset og miljøet kvaliteter som det ikke har i dag.

Den utvidete huskroppen har tilført huset nye former som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn. Et tilbygg i den eksisterende stilarten kunne fort gi inntrykk av store og kjedelige fasader, mens dette er med på å gi huset en annen dimensjon og et "løft". Det forutsettes at huset bruker samme materiale som omkringliggende bebyggelse og gis en farge som harmonerer med omgivelsene.

Bygnings- og reguleringsjefen anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknad om rammetillatelse.

Utv.sak nr 33/08**VANNKVALITETSOVERVÅKNING AV ÅRUNGENVASSDRAGET 1977-2007**

Saksbehandler: Heidrun Kårstein

Arkivnr: K54

Saknr.: 08/537

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/08	13.03.2008

Innstilling:

Rapporten "Limnologisk, langsiktig vannkvalitetsovervåkning av Årungenvassdraget 1977-2007" datert 25.2. 2008 tas til orientering.

Ås, 04.03.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
Komm.ing.**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

"Limnologisk, langsiktig vannkvalitetsovervåkning av Årungenvassdraget 1977-2007" datert 25.2. 2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Den lokale vassdragsovervåkingen i Ås kommune startet i 1991. For Årungenvassdraget finnes det imidlertid betydelig mengder data fra tiden før 1991.

Årungen. Vannkvaliteten i Årungen var i 2007 dårlig til meget dårlig (klasse 4-5) med masseoppblomstringer av blågrønnalger. Konsentrasjonen av total fosfor var i middel 49,7 µg P/l. Siktedypet var i middel bare 1,0m.

Vannkvaliteten har etter 1985 overveiende vært betydelig bedre enn i perioden 1977 - 1981. Det synes ikke å ha vært noen signifikant forbedring av siktedypet siden 1991. Dette gjelder siktedyp, total fosfor, total nitrogen og planteplanktonets mengde og sammensetning. Andelen av blågrønnalger har vært stor i hele perioden.

Østensjøvann. Østensjøvann hadde en meget dårlig vannkvalitet i 2007 (klasse 5) med masseoppblomstring av blågrønnalger. Østensjøvann er betydelig mer eutrof enn Årungen. Konsentrasjonen av total fosfor var i middel 83,6 µg P/l.

I perioden mai - september 1977 og 1978 varierte TP-konsentrasjonen fra 150 - 900 µg P/l. I perioden 1992 - 2007 har midlere TP-konsentrasjonen variert mellom i overkant av 50 µg og 265 µg P/l. Den høyeste konsentrasjonen ble målt i 2000. Den midlere konsentrasjon av total fosfor har gått betydelig ned siden 2000. Det er imidlertid mulig fosforkonsentrasjonen svinger i stor grad med graden av interne fosfortilførsler. Østensjøvann er en stor bidragsyter av fosfor som tilføres Årungen. I tillegg er den en såkalt reaktor som tilfører giftige giftblågrønnalger til Årungen.

Tilførselsbekker: Det er vanskelig å se noen signifikant langsiktig forbedring i vannkvaliteten med hensyn til TP (total fosfor) og TRP (som er et tilnærmet mål på biotilgjengelig fosfor) i Årungenelva eller noen av tilførselsbekkene til Årungen. Unntaket kan være Vollebekken som hadde den lavest målte konsentrasjon av TRP i 2007. Analyse av begroingsalger understøtter denne konklusjonen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Årungenvassdraget holder ikke tilfredsstillende vannkvalitet. Rapporten tas til orientering og arbeidet med overvåking fortsetter. Vurdering av ytterligere vannkvalitetsforbedrende tiltak fortsetter. Tiltak skal gjennomføres til ønsket vannkvalitet er oppnådd.

Utv.sak nr 34/08
VASSDRAGSOVERVÅKNING I ÅS KOMMUNE - STATUSRAPPORT 2007

Saksbehandler: Heidrun Kårstein

Arkivnr: K54

Saknr.: 08/552

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/08	13.03.2008

Innstilling:

Rapporten "Vassdragsovervåkning i Ås kommune – Statusrapport 2007" datert 04.03.2008 tas til orientering.

Ås, 04.03.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:
HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

"Vassdragsovervåkning i Ås kommune – Statusrapport 2007" datert 04.03.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Ås kommune er forpliktet gjennom kommunestyrevedtak og gjennom forskrift om rammer for vannforvaltning (2007) til å gjennomføre overvåkning og tiltak for å oppnå en tilfredsstillende vannkvalitet.

I Ås kommune er det gjennomført systematisk vassdragsovervåkning siden 1991. I et stort utvalg bekker er det tatt 6-7 vannprøver årlig. Vannprøvene er analysert for å finne innhold av bl.a. fosfor. Fosfor er begrensende for algeveksten og egner seg derfor som indikator på forurensingsgrad.

Generelt sett har alle vassdrag i Ås kommune svært dårlig vannkvalitet. De fleste bekker kategoriseres til tilstandsklasse 5 som tilsvarer et forholdsvis høyt innhold av fosfor (tot-P = > 50 ug/l). Det er vanskelig å se en tydelig langtids forbedring av vannkvaliteten siden 1991. Det er likevel flere bekker som har fått et betydelig lavere innhold av bl.a. fosfor. I Vollebekken er vannkvaliteten blitt bedre, noe som trolig kan forklares med gjennomførte tiltak i avløpssystemet for Kajaområdet.

Boliger og fritidshus som ligger i nedbørfeltet til Årungenvassdraget, Gjersjøvassdraget og Bunnefjorden er pålagt oppgradering av separate avløpsanlegg. Nesten alle fritidseiendommer og ca 50% av boliger har oppfylt pålegget. Med denne oppgraderingen kan vi beregne at utslippet av fosfor er redusert med 64 kg pr år.

Innenfor jordbruket har man forsøkt å påvirke gårdbrukerne til å legge om til driftsformer som gir lite overflateavrenning av jord. Dersom åkeren overvintres med stubb, vil avrenningen bli lavere enn ved høstpløying. Dessverre har andel åker i stubb blitt redusert siste år. Gjødsling av dyrket mark er et omdiskutert tema. Det er trolig mulig å redusere fosforavrenning dersom det gjødsles mindre. I dag mangler vi virkemidler for å pålegge redusert gjødsling.

Det kildebaserte fosforregnskapet (tabell 3) viser at Ås kommune renses 89 % av all produsert kloakk. Av 10 539 kg fosfor pr år slipper vi ut 923 kg fosfor pr år (11 %) til vassdragene. Avrenningen fra lanbruk i Ås kommune er beregnet til 3 588 kg fosfor pr år.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Vannkvaliteten i vassdragene i kommunen tilfredsstiller på langt nær foreløpige miljømål. Arbeidet med overvåking av vassdragene videreføres fremover, og vil være et nødvendig element for å dokumentere effekt av tiltak og grad av måloppnåelse. Arbeidet med miljøforbedrende tiltak videreføres i det pågående arbeidet innen vannområdet for Bunnefjorden, Gjersjøen og Årungen (EU' vanddirektiv).