

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal, Rådhuset
24.04.2008 kl. 18.00

Før møtet blir det befaringspåkø på Tokerud jfr 43/08. Frammøte ved Rådhuset kl. 17.30.

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

Saksliste:

Delegerte saker

Referatsaker

Orienteringssak

Utv.sak nr35/08 08/844
ÅRSMELDING 2007 - SAKSFREMLEGG

Utv.sak nr36/08 06/1481
R-244 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KAJA BARNEHAGE

Utv.sak nr37/08 07/226
R-245 - ÅS VIDEREGÅENDE SKOLE - ENDRET REGULERINGSPLAN -

Utv.sak nr38/08 07/648
R-246 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED RINGNES

Utv.sak nr39/08 07/709
PLAN FOR UTEAREALENE I ÅS SENTRUM

Utv.sak nr40/08 07/2126
GNR 114 BNR 16 - BØLSTADFELTET 13 - BRUKSENDRING, TILBYGG

Utv.sak nr41/08 07/2007
GNR 55 BNR 101 - MOERVEIEN 4 - PÅBYGG AV NY TOPPETASJE KLAGE PÅ VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ

Utv.sak nr42/08 07/297
GNR 90 BNR 3 - BJERKÅS, KROER - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr43/08 07/961
GNR 19 BNR 2 - NYVEIEN 37 - NORDRE TOKERUD - JORDPLANERING KLAGE PÅ VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ

Utv.sak nr44/08 05/542
GNR 104 BNR 31 - HYDRO TEXACO KLAGE STATENS VEGVESEN - BYGGEGRENSE

Utv.sak nr45/08 07/378
GNR 102 BNR 398 - HAUGENVEIEN 29 - INDUSTRIBYGG - NYBYGG RAMMETILLATELSE. DISPENSASJON

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 15.04.2008

**Håvard Steinsholt(sign)
Leder**

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

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 35/08

Utv.sak nr 35/08

ÅRSMELDING 2007 - SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Ellen Grepperud

Arkivnr: 145 &14

Saknr.: 08/844

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	35/08	24.04.2008
Formannskapet	/	
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/	
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

Årsmelding for Ås kommune 2007 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 15.04.08

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene, formannskapet, kontrollutvalget

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat: (sendes alle utvalg 15.04.08)

Årsmelding for Ås kommune 2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Plan- og utviklingssjefen

Revisor

SAKSUTREDNING:

Årsmeldingen for Ås kommune for 2007 legges med dette fram for politiske organer.

Årsmeldingen er en tilbakerapportering på målsettinger og tiltak i vedtatt handlingsprogram (2007 – 2010) og økonomiplan og oppfølging av politiske vedtak.

Kommunens økonomiske situasjon

Kommunesektoren har fått tilført betydelige beløp de siste årene. Imidlertid må økningen kunne sies å være oversolgt fra statens side blant annet som følge av sterk befolkningsvekst med tilhørende økt utgiftsbehov. I tillegg opplever Ås kommune at inntektene ikke har økt så mye som for kommunesektoren generelt blant annet fordi skatteinntektene målt pr. innbygger ikke har hatt samme vekst som for landsgjennomsnittet.

Ås kommune har i flere år effektivisert tjenestene for å utnytte ressursene best mulig og sikre tjenestetilbudet. Innsparinger som er blitt vedtatt i handlingsprogram og økonomiplan har i all hovedsak blitt realisert. Imidlertid har man måttet konstatere ved de siste års rullinger at de økonomiske rammebetingelsene har blitt dårligere siden forrige rullering. Kommunen har derfor fortsatt en betydelig utfordring med å tilpasse drift og investering til et nivå som samsvarer med de økonomiske rammebetingelsene.

Den økonomiske analysen for 2007 viser imidlertid at kommunen er på rett vei. Ås kommune har lyktes å gjøre innsparinger gjennom god økonomistyring. Tidligere har utgiftsnivået vært høyere enn for gjennomsnittet av de andre kommunene i Follo og Akershus, men utgiftsnivået ser nå ut til å være litt lavere. Imidlertid har Ås kommune en gjeldsbelastning som er større, og et inntektsnivå som er lavere enn for disse kommunegruppene. Dette betyr at Ås kommune må ha et lavere utgiftsnivå enn andre kommuner i Follo og Akershus i tiden framover.

Betydelig befolkningsvekst

I 2007 har befolkningen økt med 3 % eller 451 personer. Dette er en betydelig økning sammenliknet med tidligere år. Kommunen hadde den største befolkningstilveksten av alle Follokommunene i 2007. Dette får konsekvenser for etterspørselen etter de ulike tjenestetilbudene. Kapasiteten i barnehagene og skolene har i 2007 vært god, men for eldre som er 80 år eller mer, har kapasiteten vært knapp i perioder.

Kommunen som samfunn

Kommuneplan (2007 – 2019) ble vedtatt av kommunestyret i juni. Planen omfatter en samfunnsdel med mål for utviklingen av kommunen, og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Kommuneplanen legger klare føringer på hvilke mål kommunen skal styres etter de nærmeste årene. Målene i kommuneplanen skal følges opp og gjøres mer operative i handlingsprogrammet.

I juli utpekte kommunal- og regionalminister Åslaug Haga Ås kommune som Grønn energikommune. Ås blir dermed en av 22 kommuner som deltar i dette prosjektet. I sin begrunnelse for å utpeke Ås som grønn energikommune framhevet statsråden samarbeidet med Universitet for miljø og biovitenskap om utvikling av bioenergi som energikilde. Kommunene som er valgt ut, skal satse på energieffektivisering, fornybar energi og å få ned klimagassutslippene i sin kommune. Kommunene skal utvikle klimaarbeidet sitt videre og være et forbilde for andre kommuner. Det er etablert 5 klimanettverk i Norge. I Sør-Norge er nettverket Ås, Re, Lier og Ringerike. Kommunal- og regionaldepartementet har avsatt 30 millioner kroner til prosjektet.

Strategisk næringsplan for Follo ble vedtatt i ordførermøtet i mai og sendt til behandling i alle Follokommunene. Den ble vedtatt i kommunestyret i Ås i september. Med denne planen er grunnlaget for en felles innsats i næringsutviklingen i Follo lagt mellom offentlig sektor,

bedrifter og FoU-miljøene. Strategisk næringsplan for Follo er et viktig grunnlag i arbeidet med næringspolitisk handlingsplan for Ås.

Tjenestetilbudet

Pleie- og omsorg, skolene og barnehagene utgjør de tunge og omfattende virksomhetsområdene. Det er avgjørende viktig å lykkes med effektiv drift og riktig kvalitet på disse tjenestene. Disse områdene representerer samtidig de mest sårbare gruppene, noe som skaper desto større utfordringer. For å styrke kontroll med kvaliteten gjennomføres spørreundersøkelser på de tjenesteområder hvor det foretas endringer og omstillinger med sikte på innsparinger. I 2007 ble det gjennomført undersøkelser innenfor tjenesteområdene skole, barnehage, kulturskolen, fritidstilbud, sosialtjenesten, jordmortjenesten og byggsak. Resultatet var bedre enn forventet eller godt nok for alle undersøkelsene, bortsett fra for sosialtjenesten som fikk et resultat svakere enn forventet.

Alle som søkte barnehageplass i 2007 fikk plass, men ikke alle som ville fikk plass i sentralområdet. I 2007 har det vært stor søkning til barnehageplass i sentrumsområdet. Søråsteigen barnehage åpnet som planlagt i august med plass til ca 100 barn og med dette tilbudet har kommunen fått 50 nye barnehageplasser i sentrum.

Moer sykehjem sto ferdig i desember 2007. Flyttingen av beboerne var svært vellykket med mange positive tilbakemeldinger fra pårørende og andre.

Organisasjon og medarbeidere

De ansatte er kommunens viktigste ressurs. Hovedprinsippene i kommunens arbeidsgiverpolitiske plattform er at godt arbeidsmiljø og tilfredse medarbeidere skapes gjennom myndiggjøring av medarbeidere, god ledelse, kompetanseutvikling, lokal lønnspolitikk og tilrettelegging for en livsfasepolitikk. Godt arbeidsmiljø er en forutsetning for god kvalitet på tjenestene. Et stramt arbeidsmarked utfordrer kommunens muligheter til å rekruttere nye medarbeidere.

Det ble gjennomført medarbeiderundersøkelse våren 2007. Hovedtrekkene fra undersøkelsen er at medarbeiderne er tilfredse med arbeidsmiljø og arbeidsforhold. Medarbeiderne er nå mer fornøyde med støttesystemer og verktøy enn de har vært tidligere år.

Sykefraværet for 2007 var på 8,3 % som er en oppgang på 0,2 prosentpoeng fra 2006. Økningen er på langtidsfravær, dvs over 16 dager. Korttidsfravær (0,9 %) og fravær i sykemeldingsperioden 1-16 dager (1,1 %) har vært stabil siden 2005. Ås ligger på samme nivå som Ski, 0,5 prosentpoeng lavere enn Enebakk og 1,2 prosentpoeng lavere enn Oppegård kommune. Sykefraværstallene fra de øvrige kommunene foreligger ikke per dato.

Konklusjon

I all hovedsak er de fastsatte målene for 2007 nådd. 2007 har også vært et år hvor kommunes økonomiske utfordringer har preget dagsorden. Selv om kommunen i flere år har effektivisert tjenestene for å utnytte ressursene best mulig og sikre tjenestetilbudet er de økonomiske rammebetingelsene blitt dårligere. Kommunen har derfor fortsatt en betydelig utfordring med å tilpasse drift og investering til et nivå som samsvarer med de økonomiske rammebetingelsene. Den økonomiske analysen for 2007 viser imidlertid at kommunen er på rett vei. Ås kommune har lyktes med å gjøre innsparinger gjennom god økonomistyring. Imidlertid har Ås kommune en stor gjeldsbelastning og et inntektsnivå som er lavere enn for

sammenliknbare kommuner. Dette betyr at Ås kommune må ha et lavere utgiftsnivå enn andre kommuner i Follo og Akershus i tiden framover. De største utfordringene ligger fortsatt foran oss. De nærmeste 2 - 3 årene vil vise om Ås kommune evner å gjenskape det økonomiske handlingsrommet som er nødvendig for å kunne levere tjenester og bidra i samfunnsutviklingen slik omgivelsene og innbyggerne forventer.

Utv.sak nr 36/08**R-244 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KAJA BARNEHAGE**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

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

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/07	22.03.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	97/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/08	24.04.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 24.04.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt.1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Kaja barnehage, som vist på kart, revidert 25.03.2008 med reguleringsbestemmelser, revidert 25.03.2008.

Ås, 11.04.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk

Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

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

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

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007:**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007:

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

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalg for plansaker 22.03.2007: Forespørsel om regulering

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	17.11.2006
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	15.11.2007
Offentlig ettersyn:	06.12.2007 – 15.01.2008
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	24.04.2008
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:2000
2. Kartutsnitt fra Hafslund Nett AS
3. Brev/innspill fra Stiftelsen Kaja barnehage, datert 08.02.2007 med vedlegg 3/6C, 3/6D og 3/7
4. Reguleringsplankart, datert 01.11.2007, revidert 25.03.2008
5. Reguleringsbestemmelser, datert 01.11.2007, revidert 25.03.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

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

Ortofoto i målestokk 1:1000

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

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

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

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

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

Området som Kaja barnehage disponerer, er på ca 4600 m² (vedlegg 1). I dag er det 29 barn som går i barnehagen, de fleste går 3 dager per uke, mens noen få går 4 dager per uke. Det er tenkt en mindre utvidelse av plassene på sikt, til ca 35 barn. Det er 10 ansatte i barnehagen.

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

Forhåndsuttalelser:

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

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (08.12.2006) bemerker at følgende hensyn må vurderes og ivaretas: Grønnstruktur, barn og unges interesser i planlegging, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse.
2. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (01.12.2006) viser til at området ikke er befart. Uttalelsen til *automatisk fredete kulturminner* gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. Det gis endelig uttalelse til planen når den legges ut til offentlig ettersyn. Det er ingen merknader til *nyere tids kulturminner*. Av *andre regionale interesser – universell utforming* bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig både inne og ute. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99B.
3. Statens vegvesen (13.11.2006) har ingen merknader til planforslaget.
4. Hafslund Nett AS (07.12.2006) har nettstasjonen C1306 og både høyspennings- og lavspenningskabler i flere traseer innenfor det regulerte området, jfr. vedlagte kartutsnitt (vedlegg 2).
5. Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), Plan- og utviklingsavdelingen (06.12.2006) skriver at tomten, gnr 42 bnr 1 fnr 102, som barnehagen ligger på, ble utskilt fra UMB i 1955. I 1988 ble tomten utvidet til 2028 m². I tillegg har barnehagen benyttet et areal på vest- og sørsiden av barnehagetomten, som tilhører UMB. Hva som er bakgrunnen for at UMBs eiendom er blitt "beslaglagt" kjenner en ikke til i detaljer. UMB vil akseptere at arealet vest for barnehagetomten reguleres til barnehageformål. Arealet som ligger sør for barnehagetomten, ligger naturlig til for boligbygging og UMB anser dette som et potensielt område for boligtomter. UMB ønsker derfor ikke at denne eiendommen reguleres til barnehageformål.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1-4: Bemerkningene tas til etterretting.

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

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

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

Møte med oppvekst- og kultursjefen:

På bakgrunn av uttalelsen fra UMB (Universitetet for miljø- og biovitenskap) har saksbehandler avholdt et møte 15.01.2007 med oppvekst- og kultursjef Ellen Benestad. Hun viste til at en ny barnehageplan skal behandles politisk i mars. Barnehageplanen vil være et grunnlag for politikerne for å ta stilling til om Kaja barnehage skal reguleres. Eventuelt om hele arealet, som barnehagen disponerer i dag, eller kun barnehagetomten skal reguleres.

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

Møte med barnehagen:

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

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

Møte med UMB:

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

Innspill fra Stiftelsen Kaja barnehage:

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

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

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

Det er forståelig at UMB ønsker å utvikle sine eiendommer, men i dette tilfellet mener teknisk sjef at barnehageformål er mest tjenelig, for alle parter. Det vises til at det har vært

drevet barnehage på stedet i flere år og at arealet i forslag til ny kommuneplan er avsatt til offentlig formål, barnehage.

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

Behandling/forespørsel i det faste utvalg for plansaker:

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

Utvalget gjorde følgende vedtak i møtet den 22.03.2007:

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

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

Møte med UMB:

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

Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser:

Reguleringsplanen viser at bygningen kan utvides to meter nordover og inntil 25 meter sørover. I vest følger byggegrensen eksisterende bygning mens i øst reduseres den med to meter i forhold til dagens situasjon. Sistnevnte må til for å få plass til en tosidig parkeringsplass. En tosidig parkeringsplass blir ikke så dominerende, og kommer ikke så langt inn på barnehagens uteareal, enn en ensidig parkeringsplass. I dag parkeres det inntil barnehagen i nord. Det fører til en del uoversiktlige situasjoner, og av trafikksikkerhetsmessige årsaker anbefales det eget areal til parkering, atskilt fra andre aktiviteter.

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke

registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Ny og forbedret parkeringsplass anses som en bedring av trafikksikkerheten for alle.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

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

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

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 15.11.2007 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 06.12.2007 – 15.01.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (08.01.2008) ber om at tidligere uttalelse blir ivare tatt i det videre arbeidet og har ingen ytterligere merknader til saken.
7. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (19.12.2007) bemerkninger til *automatisk fredete kulturminner* gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner i området. Det bes om at de som skal utføre arbeid, gjøres oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal eventuelt varsles, jfr. kulturminnelovens § 8. Det er ingen merknader til *nyere tids kulturminner*. Av andre regionale interesser har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader.
8. Statens vegvesen (05.12.2007) har ingen merknader til reguleringsplanforslaget.
9. Hafslund Nett AS (06.12.2007) har linje-, kabel- og stasjonsanlegg innenfor planområdet. Dette må det tas hensyn til i det videre planarbeidet.
10. Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), Universitetsledelsen (14.01.2008) forholder seg til at reguleringsplanforslaget er i overensstemmelse gjeldende kommuneplan, vedtatt 20. juni 2007 og har derfor ingen innvendinger til planforslaget. De vil imidlertid bemerke at verdien på UMBs eiendom i Høyskoleveien har fått redusert verdi på ca kr 700 000 ved endret status fra bolig til offentlig formål.
11. Stiftelsen Kaja barnehage (11.01.2008) planlegger en mindre utbygging av eksisterende barnehagebygg. De mener at den foreslåtte byggegrensen mot øst vil begrense barnehagens utbygging på en uheldig måte. De ber derfor om at reguleringsplanen utarbeides med 4 meters byggegrense over det hele. Byggets plassering og tilfredsstillende parkeringsløsning vil bli utarbeidet av arkitekt og landskapsarkitekt. Eventuelt ber de om at byggegrensen utvides mot øst, for å gi økt fleksibilitet med hensyn til utforming av bygg og plassering av parkeringsareal.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr 6, 7, 8 og 10: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 9: Trafostasjonen og området rundt settes av som spesialområde, kommunalteknisk virksomhet/nettstasjon.

Nr 11: Bakgrunnen for at byggegrensen ble innsnevret mot øst med 17 meter var at det ble opplyst at det østligste delen av barnehagen skulle rives pga råde. I ettertid er man gått tilbake fra dette. Vi mener fortsatt at innkjøring og parkering må være på østsiden av barnehagebygget, men har forståelse for at man ikke ønsker å innskrenke byggegrensen i øst. Vi foreslår å redusere den til 15 meter som gjør at man får plass til en bra atkomst og en

ensidig parkering. Hvis tilbygget skal rives, mener vi at tosidig parkering vil gi den beste løsningen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I forslag til reguleringsbestemmelser har vi satt maks tillatt bebygd areal (BYA) til 20 %. Etter nærmere vurdering anser vi 10 % til å være tilstrekkelig. Da er det mulig å utvide barnehagen, også noe utover antallet på 35 barn, som er utgangspunktet for dette planforslaget. Ellers er planforslaget i henhold til gjeldende kommuneplan og vurderes som et nyttig verktøy til å utvide og utvikle barnehagen som ønskelig.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Utv.sak nr 37/08**R-245 - ÅS VIDEREGÅENDE SKOLE - ENDRET REGULERINGSPLAN -**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-245

Saknr.: 07/226

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	70/07	23.08.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/08	24.04.2008
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 24.04.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-2, godkjenner Ås kommune privat forslag til endret reguleringsplan for Ås videregående skole, som vist på kart datert 02.07.2007, revidert 10.03.2008, med reguleringsbestemmelser datert 05.07.2007, revidert 08.08.2007.

Rådmannen i Ås, 11.04.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk

Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.08.2007:**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.08.2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Ås videregående skole, som vist på kart datert 02.07.2007, med reguleringsbestemmelser datert 05.07.2007, revidert 08.08.2007.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Tidligere politisk behandling:

Området omfattes av følgende reguleringsplaner:

- R-34: Reguleringsplan for riksvei 152 og Ås videregående skole, stadfestet 27.05.1980
- R-34/1M: Mindre vesentlig endring, vedtatt 21.06.1984 (tomtejusteringer mot nord)
- R-59: Endret reguleringsplan for del av Hogstvetveien m. m., stadfestet 4. juni 1984 (inkl. Televerkets automatsentral)

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommune

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Planforslag – reguleringskart, revidert 10.03.2008
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 05.07.2007
3. Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser datert 08.08.2007
4. Oversiktskart
5. Planbeskrivelse, datert 05.07.2007
6. Uttalelse av 08.10.2007 fra Statens vegvesen
7. Brev av 06.03.2008 fra arkitekten
8. Brev av 13.03.2008 fra Statens vegvesen
9. Illustrasjonsplan

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Reguleringskart
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Akershus fylkeskommune, Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
- Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL, Akersgata 7, 0158 OSLO
- Telenor Eiendom Holding AS, Snarøyveien 30, 1331 FORNEBU
- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Ås videregående skole omfattes av reguleringsplan, stadfestet 27.05.1980, og er regulert til offentlig formål. I reguleringsbestemmelsene § 4 står følgende:

Området regulert til offentlig bebyggelse skal benyttes til bebyggelse i forbindelse med undervisning. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Utvidelse av byggevolumet ut over eksisterende forhold vil bare kunne tillates i meget begrenset grad og da etter en samlet plan for området.

Ås videregående skole er den største videregående skole i Akershus, og den har vært i stadig ekspansjon. Historien til skolen er derfor at det i løpet av 27 år kontinuerlig er blitt godkjent vesentlige utvidelser som dispensasjoner fra reguleringsplanen, uten at det har foreligget en samlet plan. Det planforslaget som nå er utarbeidet, vil tilrettelegge for en fremtidig videre utvikling.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet har et areal på vel 48 dekar. Området grenser i nord mot riksvei 152, i øst og sør mot Hogstvetveien og i vest mot Gamle Hogstvetvei og jernbanen.

Området er tilnærmet rektangulært, med en bredde på ca. 155 meter, og en lengde på ca. 310 meter. Eiendommen gnr 55 bnr 97 er bebygd med skolebygninger i en og to etasjer, med et samlet bebygd areal (BYA) på 7895 m² og en idrettshall med bebygd areal på 2050 m². I egen plan, på eiendommen gnr 55 bnr 238, er innregulert og bygd automatsentral med 320 m² BYA for det tidligere Televerket, nå Telenor Eiendom Holding AS.

Beskrivelse av planforslag:

Planforslaget er utarbeidet av Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL på vegne av Akershus fylkeskommune og viser mulighet for utvidelse av skoleanlegget, samt en eventuell ekstra idrettshall. Det er i planforslaget foreslått en utnyttelse på inntil 40 % bebygd areal (% BYA) og maksimal gesimshøyde på 109 meter over havet. Terrenget har en høyde på 93 – 96 meter over havet.

Se for øvrig vedlegg 5.

Innkommne forhåndsuttalelser:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (16.02.2007) påpeker at det ikke er registrert fornminner i området. Det vises ellers til at det er et nasjonalt mål å sikre universell utforming.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (15.03.2007) ber om at det tas hensyn til støy, universell utforming og utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.
3. Statens vegvesen (14.02.2007) vil ikke motsette seg økt utnyttelsesgrad. Støyforholdene må utredes.
4. Holstad IL Volley, Ås tennisklubb (06.12.2006 – 16.02.2007) ønsker en ekstra idrettshall.

Se dessuten vedlegg 5.

Forslagsstiller har kommentert forhåndsuttalelsene og vil sikre muligheten for universell utforming, vurdere og utarbeide risiko- og sårbarhetsanalyse. Dessuten ønsker Akershus fylkeskommune å innregulere muligheten for en supplerende idrettshall.

Se vedlegg 5.

Kommentarer:

- Planforslaget innebærer en mulighet for vesentlig utvidelse av Ås videregående skole. Utvidelsen kan synes i største laget, med et bebygd areal på 40 %. Dette innebærer en mulig økning fra dagens ca. 10 000 m² (delvis bygd ut som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan) til over 19 000 m² dersom den foreslåtte utnyttelsesgraden benyttes fullt ut. Med den foreslåtte gesimshøyden kan man dessuten bygge i inntil 3 etasjer, noe som kan gi et meget stort bruksareal. Det bør vurderes i det videre planarbeid om utnyttelsesgraden skal senkes, og om det er riktig å innregulere en ny idrettshall av den foreslåtte størrelsen. En så stor økning i bygningsmassen vil også kreve større parkeringsarealer.
- Det er vist svært mange avkjørsler fra Hogstvetveien og Gamle Hogstvetvei. Gamle Hogstvetvei må skånes for mer biltrafikk, og avkjørselen i sør fra Hogstvetveien bør utgå. Dette må vurderes i det videre planarbeidet.
- Støyberegninger forutsettes gjennomført.

- Krav til universell utforming også av bygningene bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Takoppbygg over gesimshøyde reduseres til 3 meters høyde.
- Krav til utomhusplan må spesifiseres, med henvisning til plan- og bygningslovens § 69.3 med vedtekt.

Forslag til endringer:

Det foreslås på bakgrunn av kommentarene følgende endringer i reguleringsbestemmelsene i denne omgang:

§ 4: Maksimal høyde på tekniske oppbygg settes til 3 meter over regulert/godkjent hovedgesims. Det settes krav til universell utforming av bebyggelsen.

§ 5: Det innarbeides henvisning til plan- og bygningslovens § 69.3 for utarbeidelse av utomhusplan. Det settes krav til universell utforming av utearealene.

I tillegg er det foreslått mindre endringer i formuleringen av enkelte planbestemmelser.

Disse endringene er vist i vedlegg 3: Reviderte reguleringsbestemmelser datert 08.08.2007.

Konklusjon:

Med disse kommentarer og forslag til endringer foreslås planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalget for plansaker 23.08.2007 lå planforslaget til offentlig ettersyn i tiden 11. september 2007 til 15. oktober 2007. Planforslaget ble også sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger innkom:

5. Hafslund Nett AS (17.09.2007) har ingen tilleggsmærknader til den endrede reguleringsplanen enn de som ble gitt 31.01.2007.
6. Akershus fylkeskommune (17.09.2007) viser til at det ikke er registrerte fornminner i området. Dersom man under arbeid i felt støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses og Akershus fylkeskommune skal varsles. Man har heller ingen merknader til nyere tid kulturminner. Fylkesrådmannen mener planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner og har ingen ytterligere merknader.
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (20.09.2007), Landbruksavdelingen og Beredskapsstaben, har ingen merknader.
8. Statens vegvesen (08.10.2007) påpeker at det er snaue byggegrenser, og at planen viser for mange avkjørsler fra Hogstvetveien. Vegvesenet varsler innsigelse dersom deres krav ikke blir ivaretatt i planforslaget. Se vedlegg 6.

Møte, befaring, justeringer, tilbaketrekking av innsigelser:

På bakgrunn av uttalelsen fra Statens vegvesen ble det 5. mars 2008 avholdt møte og befaring i Ås kommune med representanter for Statens vegvesen, Fylkeskommunen, Ås videregående skole, arkitektene og Ås kommune. Det ble enighet om å fjerne en av avkjørlene, samt å justere byggegrensene.

Arkitekt Inger Synnøve Elsness sendte 6. mars brev til Statens vegvesen med beskrivelse av de justeringene som blir gjort. Se vedlegg 7.

Som resultat av møtet 5. mars og enigheten som der ble oppnådd, samt brevet av 6. mars, trakk Statens vegvesen i brev av 13.03.2008 tilbake innsigelsene. Se vedlegg 8.

Vurderinger, justeringer og konklusjon:

Med de justeringene som er foreslått av arkitekten, aksepteres planen av Statens vegvesen. Det er tidligere kommentert at utnyttelsesgraden er noen høy: 40 % bebygd areal. Det foreslås ikke direkte noen endring, men det er lite sannsynlig at man kan få en tilfredsstillende helhetsløsning for området med en så høy utnyttelse, når man også skal ha tilfredsstillende utearealer og parkeringsløsninger.

Følgende endringer foreslås på plankartet.

- Avkjørselen fra Hogstvetveien i sør utgår fra planen
- Byggegrense mot Hogstvetveien settes til 12,5 meter fra midten av veien.
- Byggegrense mot riksvei 152 – Sentralveien - settes til 20 meter fra midten av veien.

Med disse justeringene foreslås det at planforslaget vedtas

Utv.sak nr 38/08

R-246 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED RINGNES

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG r-246

Saknr.: 07/648

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/08	24.04.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 24.04.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei ved Ringnes, som vist på kart datert 15.11.2007, med reguleringsbestemmelser datert 15.11.2007.

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

Ås, 11.04.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	03.02.2007
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	24.04.2008
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 15.11.2007 (i 2 deler)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 15.11.2007
4. Beskrivelse av planforslaget, datert 19.11.2007
5. Innkomne bemerkninger
6. Forslagsstillers kommentarer til innkomne bemerkninger

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 15.11.2007
Detaljplanhefte med plan, profiler, kryssutforming m.m.
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
 COWI AS, Postboks 123, 1601 Fredrikstad
 Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

- ortofoto av planområdet -

Fakta i saken:

COWI AS har på vegne av Statens vegvesen utarbeidet forslag til gang- og sykkelvei langs riksvei 156, fra atkomsten til Fålesloråsen boligfelt nordover til fylkesvei 59, Gamle Mossevei. Gang- og sykkelveien ender i et fotgjengerfelt som krysser fylkesveien. Hensikten er å etablere en gang- og sykkelvei på strekningen. Veien vil koble seg til eksisterende gang- og sykkelvei langs Tusenryd, mot fylkesvei 59, Gamle Mossevei og mot ny gang- og sykkelvei som bygges øst for Gjersjøen i forbindelse med E-6-prosjektet. Utbyggingen er planlagt i 2009.

Det vises til vedlegg 4 der Statens vegvesen beskriver planforslaget mer detaljert.

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. Som det framkommer av beskrivelsen i vedlegg 4, er det ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Tiltaket med gang- og sykkelvei vil bedre trafiksikkerheten og framkommeligheten for gående og syklende innenfor planområdet.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 03.02.2007. Det er kommet inn bemerkninger fra 5 berørte parter, se vedlegg 5. I vedlegg 6 kommenterer forslagsstiller de innkomne bemerkninger.

Kommentarer til planforslaget:

Reguleringsplanforslaget erstatter en mindre del av R-106, reguleringsplanen for Fålesloråsen, nemlig området øst og nord for atkomsten til boligområdet. Dette ble avklart på et tidlig tidspunkt. Planen erstatter også deler av R-86, reguleringsplan for del av Gamle Mossevei og området mellom Gamle Mossevei og E-6/E-18.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det har vært et nært samarbeid mellom COWI AS, Statens vegvesen og Ås kommune ved utarbeidelse av planen. En gang- og sykkelvei på denne strekningen vil bedre trafikkforholdene og framkommeligheten for gående og syklende. Strekningen vil inngå som en del av et større og sammenhengende sykkelveinett gjennom hele Follo og inn til Oslo.

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

Utv.sak nr 39/08**PLAN FOR UTEAREALENE I ÅS SENTRUM**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: L05

Saknr.: 07/709

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/08	24.04.2008

Innstilling til møte 24.04.2008:

Utarbeidet planforslag av 15.11.2007 for utearealene i Ås sentrum legges ut til høring slik at berørte parter og grunneiere kan få uttale seg til planen. Planen legges også fram for formannskapet. I tilknytning til høringsprosessen arrangeres det et folkemøte der planen presenteres for publikum

Ås, 11.04.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:**

Hovedutvalget diskuterte seg fram til følgende fellesforslag:

1. Det utarbeides et planforslag med en rapport for utearealene i Ås sentrum, som vist på vedlagte oversiktskart, datert 31.05.2007.
2. Som innstillingen
3. Som innstillingen

Votering:

Innstillingens punkter 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

1. Det utarbeides et planforslag med en rapport for utearealene i Ås sentrum, som vist på vedlagte oversiktskart, datert 31.05.2007.
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø er styringsgruppen for prosjektet.

Nødvendige midler til planlegging og anleggsgjennomføring søkes innarbeidet i økonomiplanen for 2008-2011.

Tidligere politisk behandling:

Handlingsprogram og økonomiplan for 2007-2010, vedtatt i kommunestyret 13.12.2006

Hovedutvalg for teknikk og miljø, vedtatt 31.05.2007

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Planforslag "Plan for utearealene i Ås sentrum", datert 15.11.2007
2. Rapport "Plan for utearealene i Ås sentrum", datert 15.11.2007
3. 6 illustrasjonsskisser, datert 10.04.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Planforslaget i målestokk 1:1000, datert 15.11.2007
- Skisser i målestokk 1:500, i sort/hvit og farger, datert 10.04.2008
- Brukerundersøkelsen
- Registrering av spørreundersøkelse for plan for utearealene i Ås sentrum
- Program og planforslag til folkemøtet
- Rapport "Tilgjengelighet i Ås sentrum utarbeidet av en arbeidsgruppe oppnevnt av kommunalt råd for funksjonshemmede – september 2002" med kommentarer
- Sakens øvrige dokumenter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Handlingsprogram og økonomiplan for 2007-2010 ble vedtatt av kommunestyret 13.12.2006. Under kapittel 3, Mål og prioriteringer for planperioden 2007-2010 ble det vist til innbyggerundersøkelsen fra 2006. Der ga innbyggerne uttrykk for at de ikke var fornøyd med tettstedsutviklingen i Ås sentrum.

I handlingsprogrammet heter det at: "Kommunen skal delta aktivt i arbeidet med å stimulere til handels- og næringsvirksomhet i sentrum og samtidig ivareta de grønne områdene og utvikle kulturelle og sosiale møteplasser." Et av tiltakene i planperioden er å utarbeide en arealplan for utearealene i Åsgårdkvartalet.

Prosjektgruppen:

Det foreligger ikke noen plan for utearealene i Ås sentrum og rådmannen opprettet derfor en prosjektgruppe i 2007. Prosjektgruppen består av konsulent Arne Hågensen fra oppvekst- og kulturetaten, kommuneingeniør Gunnar Larsen fra kommunalteknisk avdeling, planlegger Vidar Valvik fra plan- og utviklingsavdelingen, ergoterapeut Eva Matzinger fra korttids- og rehabiliteringsavdelingen og avdelingsarkitekt/prosjektleder Greta Løkhaug fra reguleringsavdelingen.

Målet med prosjektet:

Det er blitt utarbeidet en prosjektplan, og av den framgår det at målet er:

- et *levende* Ås sentrum med attraktive sosiale og kulturelle møteplasser
- et *funksjonelt* Ås sentrum som framstår som et helhetlig og tilgjengelig uteareal for alle
- et *estetisk* Ås sentrum med en grønnstruktur som fremhever den verdifulle arkitekturen

Politisk behandling:

Saken ble lagt fram for HTM i møte 31.05.2007 og det ble gjort følgende vedtak:

1. Det utarbeides et planforslag med en rapport for utearealene i Ås sentrum, som vist på vedlagte oversiktskart, datert 31.05.2007.
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø er styringsgruppen for prosjektet.
3. Nødvendige midler til planlegging og anleggsgjennomføring søkes innarbeidet i økonomiplanen for 2008-2011.

Arbeidsmetode:

For å bidra til/legge til rette for å nå målet ovenfor, har prosjektgruppen systematisk gått gjennom følgende punkter innenfor planområdet:

- trafikksystemet for gående, syklende og kjørende
- parkering
- belysning, møblering, vegetasjon, skilting, veidekke
- parker, torgplasser, aktivitetsområder

Vi har sett på *dagens situasjon*, *utfordringer* og foreslått *tiltak* for å nå målet om et mer levende, funksjonelt og estetisk Ås sentrum.

Medvirkning:

Underveis i prosessen har rådmannen vært opptatt av at innbyggerne skal få mulighet til å delta/påvirke planforslaget. Prosjektgruppen har hatt egne møter med 4. og 7. klasse på Åsgård skole og 10. klasse på Ås ungdomsskole våren 2007. I juni/juli samme år ble det gjennomført en brukerundersøkelse som det kom 80 tilbakemeldinger på. Ut fra dagens situasjon og utfordringer i Ås sentrum, tilbakemeldingene fra skoleelevene og resultatene av brukerundersøkelsen, ble det utarbeidet et foreløpig planforslag. Planforslaget ble presentert på et folkemøte 25. september 2007. Det var ca 70 møtedeltakere til stede som, blant annet ved gruppearbeid, fikk gi uttrykk for sine ønsker og synspunkter

Vurderinger med begrunnelse:

Utearealene må utformes universelt slik at de blir tilgjengelige for alle. Reduksjon av parkeringsplasser i sentrum legger til rette for et grønnere og mer innbydende Ås sentrum, med attraktive sosiale og kulturelle møteplasser. Det må opparbeides en parkeringsplass vest for Åsgård skole for å opprettholde/øke parkeringsdekningen. Bilene skal komme fram, men på gåendes og syklenes premisser i sentrumskjernen.

Innbyggerne i Ås ønsker og fortjener at utearealene forbedres og oppgraderes. Utearealene er viktig for innbyggernes identitet og trivsel, og brukerundersøkelser viser at tiden er moden for en satsing på dette området.

Belysning, møblering, vegetasjon, skilting og veidekke må bli mer enhetlig og funksjonelt i form av et "møbleringsprogram". Park-, torg- og aktivitetsareal må oppgraderes og forskjønnes.

For å få trafikale forbedringer i sentrum kreves det omregulering av Rådhusplassen og Moerveien med omkringliggende veiareal, etter at det er opparbeidet en stor parkeringsplass vest for Åsgård skole. Forlengelsen av Skoleveien åpnes for gjennomkjøring, etter at buss- og taxiholdeplass omreguleres og bytter plass.

”Hotellkvartalet” byggegrensar må innsnevres i nordøst for å få en bedre og bredere atkomst til Ås sentrum fra Ås stasjon. Kvartalet Tandberg/Åsheim må omreguleres etter at Åsheimbygningen ble flyttet.

Foreløpig planforslag med rapport:

Resultatet av planprosessen foreligger i vedlagte planforslag og rapport for utearealene i Ås sentrum. Det gøres oppmerksom på at det er et foreløpig forslag og ikke en endelig plan for utearealene. Arbeidet krever vidare oppfølging i form av reguleringsendringer, og finansiering er helt avgjørende for detaljplanlegging og anleggsgjennomføring.

Planforslagets hovedidéer er å:

- etablere funksjonelle og brede fortau/torg på ”solsiden”
- oppgradere planområdet mht møblering, belysning, vegetasjon, veidekke og skilting
- tilstrebe universell utforming
- ivareta fremkommelighet for gående og syklende
- bygge rikelig med parkeringsplasser i ytterkant av sentrum
- anlegge kantparkering i sentrum, med mange og sentrale plasser for handikap-parkering
- legge til rette for flere aktiviteter i sentrum
- åpne Ås kulturhus mot nord
- innlemme borggården i sentrum
- oppgradere borggården (inkludert islegging)

Prosjektgruppen har foreslått noen store og overordnede grep, som er viktig for å få til et mer funksjonelt og estetisk sentrum. Ved å legge til rette for et mer tilgjengelig og helhetlig sentrum for alle, legger man samtidig til rette for mer liv og aktivitet i sentrum.

Planforslaget medfører følgende reguleringsendringer:

- Buss- og taxiholdeplass bytter plass
- Forlengelsen av Skoleveien åpnes for gjennomkjøring
- Rådhusplassen flyttes nordover og parkeringsplassen fjernes
- Moerveien flyttes vestover og plass til torg settes av på østsiden
- Kvartalet Tandberg/Åsheim
- Diverse mindre endringer pga ”mindre” justeringer

Planforslaget medfører følgende kostnader:

8-10 millioner kroner.

Videre framdrift:

For at kommunen skal følge opp det som står i handlingsprogrammet må det bevilges penger. Innbyggerne har gitt tydelig uttrykk for at det trengs å gjøre noe med sentrum. De ønsker mer liv, aktiviteter, forskjønnelse og oppgradering av utearealene.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at man snarest mulig setter i gang og omregulerer områdene som følge av planforslaget. Videre må det settes av midler i kommunens økonomiplan for 2009-2012 til detaljplanlegging og anleggsgjennomføring.

Utv.sak nr 40/08**GNR 114 BNR 16 - BØLSTADFELTET 13 - BRUKSENDRING, TILBYGG**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto

Arkivnr: GB 114/16

Saknr.: 07/2126

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	374/07	21.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/08	24.04.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 24. april 2008:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 375/07 av 18.02.2008.

Klage fra Gunn W. Langerud og Joar Sætnan tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 03.11.2006

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Ås, 14.04.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Plantegninger
3. Fasadetegninger
4. Utsnitt av reguleringsplanen
5. Reguleringsplanens bestemmelser
6. Protest fra Per Gjerde i brev av 11.09.2007
7. Brev fra Gunn Langerud av 07.02.2008
8. Kommunens vedtak i sak nr D 374/07 av 18.02.2008.
9. Brev fra Bølstad utbyggingslag v/Zoltan Csuja av 22.02.2008
10. Klagebrev av 06.03.2008.
11. E-post fra Statens vegvesen av 10.04.2008.
12. Brev fra Per Gjerde av 10.04.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Gunn W. Langerud og Joar Sætnan – Nordskogenveien 17 A, 1407 Vinterbro

Zoltan Csuja – Bølstadvfeltet 26, 1405 Vinterbro

Per Gjerde – Bølstad Gård, 1407 Vinterbro

Bygn. Ing T Singstad – Postboks 18, 3107 Sem

Statens vegvesen/Region Øst – Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Byg. ing T. Singstad sendte inn på vegne av festere av eiendommen i Bølstadvfeltet 13, gnr 114 bnr 16, søknad om bruksendring fra hytte til boligformål, samt tilbygg med bruksareal på 95 m2. Tomten er en fritidseiendom og festes av Gunn W. Langerud og Joar Sætnan. Grunneier er Per Gjerde.

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan for Bølstadvfeltet, vedtatt av kommunestyret den 11.06.2003. Planområdet er regulert til boligområde. Reguleringsplanen omfatter til sammen 44 eiendommer, hvorav 28 er eksisterende fritidseiendommer og øvrige 16 er nye tomter for framtidig småhusbebyggelse. Eksisterende hyttetomter består hovedsakelig av festetomter under Bølstad gård, eier Per Gjerde.

Reguleringsplanen viser ny hovedvei/samlevei fra rundkjøring i Nettetveien, Rv. 156. Langs denne veien er det regulert gang- og sykkelvei som er knyttet til gangbrua over Nettetveien og til forlengelsen av Hakkespetten og Toveien. Ellers er det regulert inn atkomstveier til de enkelte tomter.

Eksisterende forhold:

Veien innenfor reguleringsplanen er ennå ikke opparbeidet på en tilfredsstillende måte, og dagens framkommelighet til den eksisterende fritidsbebyggelsen foregår via dårlige grusveier med bratte stigningsforhold. Fra Nettetveien er det en bratt adkomstvei rett vest for rundkjøringen ved Vinterbro senter.

Zoltan Csuja på vegne av 11 tomtefestere har stått for utbygging av vann- og avløp i deler av planområdet, slik at avløpsforholdene for de respektive tomtene kunne oppgraderes.

Søknad:

Søknad om bruksendring ble mottatt den 15.10.2008. I e-post av 22.11.2007 fikk tiltakshaver beskjed om mangler i søknadsdokumentasjon for godkjenning av tilkobling til vann- og avløp. Godkjenning av tilkobling ble gitt den 16.01.2008, umiddelbart etter at tilfredsstillende dokumentasjon ble innsendt.

Bygningsmyndighetene har i sak nr D 374/07 av 18.02.2008 gitt rammetillatelse for bruksendring og tilbygg med vilkår av at igangsettingstillatelse ikke kan gis før adkomstvei fra rundkjøringen i riksvei 156 er opparbeidet og godkjent.

Klage fra Gunn W. Langerud og Joar Sætnan av 06.03.2008

Vedtaket i sak nr D 375/07 av 18.02.2008 ble påklaget av tiltakshavere Gunn W. Langerud og Joar Sætnan i brevet av 06.03.2008.

Tiltakshavere mener at deres bruksendring til helårsbolig ikke vil medføre økt belastning på eksisterende vei. Det opplyses at på Bølstadvfeltet er det 27 hytteeiendommer, hvorav ca.

halvparten er benyttet som helårsboliger. *Disse har vært benyttet til boliger i mange år, og dette er forhold som kommunen er kjent med, og har sett gjennom fingrene med.*

Tiltakshavere opplyser videre at de var interessert i å få ordnede forhold mht. vei, vann og kloakk, noe som delvis ble gjennomført ved et privat initiativ.

Det forhold at man ennå ikke har kommet i gang med arbeider i forbindelse en ny avkjøring, har sin grunn i at det har vært problematisk å få alle på feltet til å delta i utbyggingen og bære sin andel av kostnadene. Det har også vært vanskelig å komme til enighet med grunneier.

Tiltakshavere mener at det er svært urettferdig at de nå ikke kan få lov til å starte byggearbeider, særlig når det har hatt så mye utgifter på å ordne i avløpsforholdene. De stiller seg undrende til at kommunen ikke kan gi dispensasjon til at arbeidene kan startes, og eventuelt vente med å godkjenne bruksendring til ny avkjøring er på plass.

De lurer også på hva kommunen har tent å foreta seg overfor de som nå bor på feltet uten tillatelse. De gir uttrykk for at hvis kommunen overser dette, ville det vært tegn på at det er greit å ta seg til rette.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Reguleringsplan for Bølstadfeltet ble fremmet av Bølstad Utbyggingslag som på vegne av festere og grunneiere ønsket å rydde opp i eksisterende forhold, hvor det etter hvert etablerte seg et betydelig antall fastboende i området.

Planen gikk gjennom en omfattende reguleringsprosess, hvor ulike forhold som trafikk, vann, avløp, topografi, formminer og lignende ble nøye vurdert, og da de respektive organer har kommet med sine krav som skulle ivareta miljø- og samfunnsmessige forhold.

Trafikale forhold og særlig tilknytning til Rv. 156 og fotgjengerkryssning ble drøftet nøye og det ble utarbeidet trafikkanalyse og skisser som forleden ble godkjent av Statens vegvesen.

Det følger av § 67 i plan- og bygningsloven at det er opparbeidelsesplikt for adkomstvei, vann- og avløp i regulerte strøk. Og det er i utgangspunktet tiltakshaver/tiltakshavere som må sørge for at dette blir gjennomført. Tiltakshaver kan selv stå for utbygging, engasjere andre eller komme fram til en avtale med kommunen om gjennomføring av arbeider.

Bygningsmyndighetene har derimot ikke adgang til å gi tillatelse til utbygging på en ubebygget tomt eller bruksendring til boligformål før tomten er sikret lovlig adkomstvei, vann og avløp.

Gunn W. Langerud og Joar Sætnan opplyser at det i lengre tid vært forsøkt å komme i gang med realisering av veiprojektet i det regulerte området, uten å lykkes. Og det gis fortsatt ikke noen garanti for at dette blir gjennomført i nærmeste framtid. Til tross for dette anmodes det i klagebrev om å få lov til å starte arbeider med utvidelse til boligformål, slik at det kan søkes om bruksendring når arbeidene på tomten er ferdige.

En eventuell tillatelse til utbygging vil kunne skape presedens for lignende saker, noen som kunne resultere i ytterligere utbygging på feltet. Dette kunne videre forsterke problemet med ulovlig beboelse på feltet, og direkte påvirke trafikkforholdene i området.

Vi henviser til uttalelse fra Statens vegvesen i e-post av 10.04.2008 som følger: *Av hensyn til trafiksikkerheten og framkommeligheten på Rv. 156, Nettetveien, kan Statens vegvesen ikke akseptere utvidet bruk av eksisterende avkjørsel (Bølstadfeltet/privat vei) fra riksveien. Før det kan tillates bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boligformål innenfor Bølstadfeltet må vi derfor kreve at vegen tilknyttes rundkjøringen på Rv. 156 ihht gjeldende reguleringsplan.* Statens vegvesen påpeker også plikten til å opparbeide gangveiforbindelse til eksisterende gangbru over Rv. 154.

Kommunen er som nevnt tidligere, kjent med at en del hytter i området er tatt i bruk uten tillatelse. Dette gjør likevel ikke forholdene lovlige og gir ikke adgang til ytterligere bruksendring. Siden det har vært fremgang i å bringe forholdene i orden gjennom reguleringsarbeider, har kommunen ikke brukt tiden til å "kaste ut" folk. Hvis det likevel viser seg at det ikke er fremskritt i realisering av reguleringsplanen, blir bygningsmyndighetene nødt til å gripe inn og pålegge opphør av ulovlig bruk.

Teknisk sjef kan ikke se at det foreligger grunner til at igangsettingstillatelse for de omsøkte arbeidene skal gis. Det er for øvrig Statens vegvesen som er veimyndighet i denne saken, når det gjelder utvidet bruk av avkjørsel. For at bygningsmyndighetene kan godkjenne noen bruksendring, må avkjørselen til riksvei være opparbeidet. Grunneiere og festere må først sørge for å komme fram til enighet, slik at utbygging av veien kan endelig settes i gang. Vi viser også til et brev av 10.04.2008 fra grunneier, Per Gjerde hvor han viser ønske å sette i gang prosess med gjennomføring av prosjektet.

Teknisk sjef anbefaler på bakgrunn av ovennevnte at klage fra Gunn W. Langerud og Joar Sætнан avvises.

Utv.sak nr 41/08**GNR 55 BNR 101 - MOERVEIEN 4 - PÅBYGG AV NY TOPPETASJE
KLAGE PÅ VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 55/101

Saknr.: 07/2007

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	98/07	15.11.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	391/07	04.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	41/08	24.04.2008

Innstilling til møte den 24.04.08 i det faste utvalg for plansaker:Alternativ 1:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 oppheves tidligere vedtak ved at de omsøkte byggeplaner for ny heis godkjennes uten endringer på gnr 55 bnr 101, Moerveien 4.

Alternativ 2:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak i møte den 15.11.07 i Hovedutvalg for teknikk og miljø, utvalgsak nr. 98/07.

Klagen fra Ås Sentrum Øst AS tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 09.04.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Kjetil Barfelt foreslo:

Pkt 2. Mellombygget avvises da det bryter med utnyttelsesgraden

Håvard Steinsholt foreslo:

Nytt pkt 3:

HTM forutsetter at prosjektet gjennomgås med hensyn på:

- Harmonisering av hele fasaden, for eksempel med tegl i hele høyden.

- Heisløsning og tilgjengelighet også for eksisterende beboere
- Løsninger for eksisterende beboere i anleggsfasen

Nytt pkt 4:

Dispensasjon gis på forutsetning av at utbygger aksepterer enhver omregulering av felt C1.

Ann-Karin Sneis foreslo:

Nevnte påbygg/toppetasje oppføres med fasade lik eksisterende bygg

Votering:

Kjetil Barfelt's forslag fikk 4 stemmer (FrP 2, V 1, KrF 1) og falt
Innstillingens alternativ 1 (2 etasjer) fikk ingen stemmer og falt
Innstillingens alternativ 2 (1 etasje) ble enstemmig vedtatt.

Ann-Karin Sneis's forslag fikk 6 stemmer (AP 2, H 1, V 1, FrP 1, SP 1) og ble vedtatt.

Kulepunkt 2 og 3 i Håvard Steinsholt's forslag til pkt 3 ble enstemmig vedtatt

Håvard Steinsholt's forslag til pkt 4 ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt utnyttingsgrad. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes påbygg av en ny etasje på eksisterende bebyggelse på gnr 55 bnr 101, Moerveien 4, samt et "mellombygg" i 1 etasje på gnr 55 bnr 2 mellom bebyggelsen i Moerveien 2 og 4, og om vist på tegninger datert 05.02.07, samt fasadetegning vest for "mellombygget" datert 02.11.07
2. Tiltakene tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for hvert enkelt tiltak. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i at det er gitt dispensasjon for maksimalt tillatt utnyttingsgrad i felt D i Ås sentrum øst
3. HTM forutsetter at prosjektet gjennomgås med hensyn på
 - Nevnte påbygg/toppetasje oppføres med fasade lik eksisterende bygg.
 - Heisløsning og tilgjengelighet også for eksisterende beboere
 - Løsninger for eksisterende beboere i anleggsfasen
4. Dispensasjon gis på forutsetning av at utbygger aksepterer enhver omregulering av felt C1.

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan (nedfotografert)
2. Plantegning 4.etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
3. Plantegning 3. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
4. Plantegning 2. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
5. Plantegning 1. etasje Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
6. Plantegning kjeller Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
7. Snittegning syd Moerveien 2 (nedfotografert)
8. Fasade mot øst Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
9. Fasade mot syd Moerveien 2 og 4 (nedfotografert)
10. Kommentarer fra Link Signatur AS til merknader
11. Klage fra Ås Sentrum Øst AS på vedtak i HTM

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. LINK Signatur AS, Elveveien 81, 1326 LYSAKER
2. Ås Sentrum Øst AS, Dronningens gate 6, 0152 OSLO
3. Beboere i Moerveien 4, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Tidligere behandling av utbyggingen av felt D i Ås Sentrum Øst.

Hovedutvalg for teknikk og miljø ga i møte den 17.03.05, utv.sak nr. 31/05, rammetillatelse for utbygging av felt D i Ås Sentrum med ny forretnings- og boligbebyggelse. Det ble videre gitt dispensasjon fra gjeldende regulering (R-203) vedrørende maksimal utnyttingsgrad, byggegrenser og byggehøyder for felt D. Det er senere gitt igangsettingstillatelse i flere etapper for oppføring av bebyggelsen, samt midlertidig brukstillatelse for næringsarealene samt mesteparten av boligbebyggelsen.

Vedtak i møte den 15.11.07 i Hovedutvalg for teknikk og miljø

Hovedutvalg for teknikk og miljø ga i møte den 15.11.07 ytterligere dispensasjon fra regulert maksimal utnyttingsgrad i felt D. Dette hadde sin bakgrunn i et ønske om blant annet å kunne oppføre en ny toppetasje i Moerveien 4, gnr 55 bnr 101. Av punkt 3 i vedtaket går det fram følgende:

HTM forutsetter at prosjektet gjennomgås med hensyn på

- Nevnte påbygg/toppetasje oppføres med fasade lik eksisterende bygg.
- Heisløsning og tilgjengelighet også for eksisterende beboere.
- Løsninger for eksisterende beboere i anleggsfasen.

Klage på vedtak

Ås Sentrum Øst AS ved Øistein Lange Fjell påklager i brev mottatt 04.02.08 den delen av vedtaket der det er stilt krav om at heisløsning skal flukte med samme plan som eksisterende bygning. Bakgrunnen for dette er følgende:

Eksisterende trappesjakt ligger mellom to leiligheter og består av en trapp som går fra 1. etasje til 3. etasje. Trappen har mellomrepos som ligger ut mot bakgård/ny heis. Når det gjelder eksisterende trappesjakt, er det ikke plass til å bygge heis og trapp i dette arealet dersom man tenker seg en slik løsning.

Det lar seg heller ikke løse å rive eksisterende trapp og flytte denne utenfor bygningskroppen. Plassen utenfor er godkjent som varemottak for næringsdelen, og ettersom ny trafo er plassert i samme område, er det her krav fra Hafslund om fri åpning foran traforom. Dersom man flytter trapperommet utenfor vil dette også ha dekket til vinduer i eksisterende leiligheter i Moerveien 4. Konklusjonen er at det ikke lar seg løse med heisatkomst i flukt med eksisterende etasjenivåer. Dersom heisadkomst skal opprettholdes må atkomsten nå mellomreposene.

Merknader fra nåværende beboere

I forbindelse med søknaden om nytt påbygg i Moerveien 4 hadde nåværende beboere i brev datert 03.09.07 blant annet følgende kommentarer: Ny heis må flukte med nåværende etasjer. I tillegg går planlagt heis gjennom eksisterende svalgang som fungerer som rømningsvei, og på enkelte beboeres terrasser.

Ansvarlig søker/prosjekterendes kommentarer til merknader

I brev datert 15.10.07 fra Link Signatur AS kommenteres merknadene:

Den eneste mulige plassering av heisen ut fra dagens arealdisponering i eksisterende bygning er utenfor eksisterende trapps repos. Det er ikke mulig at ny heis kan flukte med alle nåværende etasjer. Da måtte 2 seksjoner avstå arealer med dertil store ombygginger.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Nåværende beboere i Moerveien 4 ønsker at den nye heisen skal flukte med eksisterende etasje. HTM har også stilt krav om at det tas en ny gjennomgang av dette i prosjektet. Konklusjonen fra Ås Sentrum Øst AS er at det ikke lar seg løse med heisadkomst i flukt med eksisterende etasjenivåer. De hevder at dersom heisadkomst skal opprettholdes, må atkomsten bli til mellomreposene. Dette innebærer at heisen vil ha direkte forbindelse til 1. etasje (inngang), p-kjeller, nytt utomhusareal og ny toppetasje. For 2. og 3. etasje vil det kun bli forbindelse til reposer på eksisterende hovedtrapp. Dette er i strid med kravet til universell utforming, men løsningen er likevel bedre enn dagens situasjon, ettersom bygningen ikke har heis. Arkitekten påpeker at det vil være mulig å kunne tilpasse trappeheis ved et eventuelt behov.

Det er mulig å la en heis flukte med 2. og 3. etasje, dersom det ble tatt areal fra 2 av leilighetene i tilknytning til trappesjakten med dertil store ombygginger av leilighetene. Dette anses å ikke være aktuelt, og en mulig løsning vil være å bygge om trapperommet med et rett løp mellom hver etasje og atkomst fra heis til leilighetenes korridor via en "bro". Dette vil imidlertid skape store problemer for beboerne i anleggsperioden. Dette gjelder også dersom eksisterende trapp rives og flyttes utenfor bygningskroppen. Selv om den plassen som er avsatt som varemottak for næringsdelen da vil bli trangere, vil dette kunne løses ved endret plassering av døråpning for renovasjon og lager/kjøl/fryserom. Bygningsmyndighetene kan heller ikke se at dette skal komme i strid med Hafslunds krav om fri åpning foran den nye innvendige nettstasjonen, da plasseringen av denne ligger før man kommer til inngangspartiet til boligene.

Teknisk sjef fremmer 2 alternative innstillinger, men anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne de omsøkte byggeplaner for ny heis uten endringer på gnr 55 bnr 101, Moerveien 4 – dvs. alternativ 1.

Utv.sak nr 42/08**GNR 90 BNR 3 - BJERKÅS, KROER - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 90/3

Saknr.: 07/297

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	59/07	13.03.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	42/08	24.04.2008

Innstilling til møte 24.04.2008:Alternativ 1:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og kommuneplanens bestemmelser §§ 9 og 10 avslås søknaden om fradeling av en boligparsell fra landbrukseiendom gnr 90 bnr 3, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:500 datert 31.03.2008.

Behandlingsgebyr på kr 930,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Alternativ 2:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og dispenserer i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra kommuneplanens arealdel og godkjenner i medhold av § 93 h, jfr. § 63, søknaden om fradeling av en boligparsell fra landbrukseiendom gnr 90 bnr 3, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:500 datert 31.03.2008, på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr på kr 1860,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Det tinglyses at fradelt parsell skal ha atkomst fram til offentlig vei.

Ås, 11.04.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Kartskisse i målestokk 1:500, datert 31.03.2008
3. Søknad fra Arne K. Aalerud, datert 18.10.2007
4. Kart som viser grense for støy
5. Brev til Statens vegvesen, datert 20.12.2007
6. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 21.01.2008
7. Brev fra Statens vegvesen, datert 05.02.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Arne K. Aalerud, Bjerkås, Kroer, 1430 Ås

Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Arne K. Aalerud har søkt om å fradele en parsell på ca 1400 m² fra sin landbrukseiendom gnr 90 bnr 3, Bjerkås i Kroer (vedlegg 2 og 3). Eiendommen er på ca 4150 m², er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Deler av eiendommen ligger innenfor område som er utsatt for støy fra skytebane (vedlegg 4). Det er søkt om fradeling til boligformål.

Det ble i 2007 fradelt en bebygd parsell (gnr 90 bnr 5) på ca 1500 m². Gnr 90 og bnr 3 og 5 har felles, privat 2-husanlegg (dimensjonert for 10 personer) for vann- og avløp. Det må eventuelt etableres et nytt anlegg for parsellen som er søkt fradelt.

Nye bestemmelser om spredt boligbebyggelse:

Ny kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007 åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Kroer. I den nye kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10."

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

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

Dispensasjon fra gjeldende kommuneplan:

Søknaden kan eventuelt behandles som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Uttalelse fra Statens vegvesen og kommunens administrative planforum:

Søknaden har vært oversendt Statens vegvesen til uttalelse, siden fradeling av en boligparsell vil føre til utvidet bruk av avkjørsel til Kroerveien, Fv. 54.01 (vedlegg 5). Den aktuelle veistrekningen har holdningsklassen "mindre streng" i rammeplan for avkjørsler, jfr. kommuneplanens § 5. Langs veier med mindre streng holdningsklasse tillates normalt utvidet bruk av boligavkjørsel. Statens vegvesen vil derfor ikke motsette seg fradeling og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. De forutsetter at avkjørselen tilfredsstillende veinormalens krav til sikt

og utforming (vedlegg 6). I brev datert 05.02.2008 gis det avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen under visse forutsetninger (vedlegg 7).

Søknaden ble drøftet i kommunens administrative planforum 02.04.2008. Det er ingen landbruksinteresser av stor betydning, men søknaden tilfredsstiller ikke kravene i § 10 om teknisk og sosial infrastruktur, som f. eks. nærhet til skole og gang- og sykkelvei. Området er noe støyutsatt. Planforum gikk derfor inn for å avslå søknaden.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Eiendommen tilhører Kroer skolekrets der det tillates fradelt inntil 20 nye boliger uten dispensasjonssøknad. Det er mer enn 2 kilometer til Kroer skole og barnehage, og det er ikke bygd ut gang- og sykkelvei langs veistrekningen. Landbruksinteressene vurderes som minimale pga eiendommens størrelse. Parsellen ligger ikke innenfor område som er avmerket som viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter (KL) eller friluftskvaliteter (NF) og langt utenfor virkeområde for RPR for Oslofjorden.

Størrelsen på parsellen som er søkt fradelt, er ca 1400 m², og det vil si at det kan bygges en enebolig, en enebolig med hybelleilighet eller en tomannsbolig, jfr. bestemmelsene i kommuneplanens § 8 (omfang og utforming av bebyggelse).

Slik teknisk sjef vurderer søknaden, innfrir den ikke kravene til teknisk og sosial infrastruktur, og tillatelse til fradeling etter kommuneplanens bestemmelser §§ 9 og 10 kan ikke tillates.

På den andre siden er det tidligere fradelt en boligparsell fra denne eiendommen, det er ingen landbruksinteresser knyttet til den, og Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Disse særlige grunnene gjør at søknaden kan behandles som en dispensasjon fra kommuneplanen.

Siden denne søknaden kan vurderes på ulike måter, foreslår teknisk sjef to alternative innstillinger. Teknisk sjef anbefaler alternativ 2.

Utv.sak nr 43/08**GNR 19 BNR 2 - NYVEIEN 37 - NORDRE TOKERUD - JORDPLANERING
KLAGE PÅ VEDTAK I HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ**

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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/08	24.04.2008

Innstilling til møte i HTM, det faste utvalg for plansaker 24.04.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak i møte den 13.03.08 i Hovedutvalg for teknikk og miljø, utvalgsak nr. 27/08. Det presiseres at vedtaket gjelder tilkjøring av masser til felt 1 og 2.

Klagen fra Per Grønslet tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 11.04.08

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

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart
2. Søknad fra Per Grønslet om oppfylling/planering av felt 1 og 2
3. Terrengsnitt fra Landmåler Martin Ruud AS
4. Innspill fra tidligere eier av Bekkevang
5. Klage fra Per Grønslet på vedtak i HTM
6. Utskrift av møtebok i HTM 13.03.08

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:

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 bebyggt 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.

Tidligere søknader/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. Forutsetningene for godkjennelsen var at tiltaket skulle medvirke til at området i fremtiden kunne benyttes til dyrket mark.

Når arbeidet med felt 4 er fullført, har eier av Tokerud Nordre, Per Grønslet, et ønske om å få tilkjørt masser til et område som er betegnet felt 1 og 2, og som ligger innenfor en nordvendt skråning mot naboeiendommen Bekkevang. Planen er å fylle opp/planere de fordypninger og ujevnheter som det er i dette terrenget, samtidig som naturens egne helningsgrader beholdes. Kommunen har fått oppgitt at det ferdig planerte terrenget skal benyttes som beitemark for hester.

Merknader/uttalelser

Det kom inn 2 private merknader til tiltaket.

Erik Evenrud, eier av småbruket Bekkevang, hadde ingen innsigelser dersom arbeidet holdt seg innenfor de rammer som Grønslet og tidligere eier av Bekkevang var blitt enige om. Aase og Knut Kvarme, Nyveien 51, motsatte seg at det ble tillatt med mer tungraffikk på veien forbi dem.

Akershus fylkeskommune, Landbrukskontoret i Follo og kommunalteknisk avdeling i Ås kommune har ikke motsatt seg tiltaket.

Hovedutvalg for teknikk og miljø gjorde følgende vedtak i møtet den 13.03.2008

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og tillater ikke videre påfylling av jord- og steinmasser på gnr 19 bnr 2, Nordre Tokerud.
2. Det skal lages en plan for avslutning av arbeidet, og følgende vilkår skal etterkommes:
 - a. Tidligere tilkjørte masser som ligger på toppen av bakken, skal fordeles nedover skråningen ved at fyllingsplatåer kuttes.
 - b. Oppfylling av nord-sørgående groper i forhold til nord-sørgående høyderygger tillates oppfylt slik at de gir en lett U-form.
 - c. Hellingsgraden på oppfyllingene skal følge det naturlige terrenget mellom dammen/låven og naboeiendommen i nord.

3. For å få tilstrekkelig masser til planering må, om nødvendig, eksisterende fylling ved felt 1 reduseres ved å ta av masser på toppplatået. Dette vil bidra til at denne skråningen stabiliseres.
4. Det tillates kun benyttet rene masser. Program for oppfølging/måling av sivevannskvaliteten skal kunne fremlegges ved tilsyn.
5. Plan for avslutning skal være innsendt senest 1. juni 2008, og arbeidet skal være avsluttet senest 1. november 2008.
6. Arbeidet tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse.
7. 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.

Klage på vedtak

I brev datert 13.03.08 klager Per Grønslet, Tokerud Nordre, på vedtaket som ble fattet i Hovedutvalg for teknikk og miljø. Etter hva han er kjent med, har ikke flertallet i HTM vært på befaring på eiendommen, og han mener derfor at de ikke er kjent nok til å ta en avgjørelse i saken.

Det hevdes at både Kvarme, som motsetter seg tiltaket, og Ås kommune tidligere har levert masser på Tokerud Nordre. Grønslet mener at kommunen burde være takknemlig for at det finnes folk som vil ta i mot masser til positive formål, da det etter signaler fra fylket snart kommer bestemmelser som gjør det vanskelig å finne lovlige fyllplasser.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Det har vært tilkjørt betydelig mengder med jord- og steinmasser til Tokerud Nordre i årenes løp. I møte med saksbehandler har Leif Grønslet (far til Per Grønslet) gitt uttrykk for at eksisterende fyllingsplatåer allerede er kuttet, og masser fordelt uten at dette gir tilfredsstillende forhold i skråningen. I klagen ber Grønslet utvalgets medlemmer om å ta en befaring for å se på de faktiske forholdene. Teknisk sjef anbefalte i den forrige saksutredningen at Grønslet skulle kontakte bygningsmyndighetene om dette, for at man eventuelt kunne gi nødvendige pålegg. I HTM's vedtak er dette erstattet med at det skal lages en plan for avslutning av arbeidet.

I det nevnte møtet med saksbehandler har også Stein og Jorddeponi AS v/Helge Andersen og Leif Grønslet undret seg over om HTM's vedtak også gjelder tilkjøring av jordmasser til felt 4, der det ble gitt tillatelse til jordforbedring i 2007. Det blir opplyst at det gjenstår noe arbeid for å få fullført denne jordforbedringen. Den saken som ble behandlet i HTM den 13.03.08, omhandlet i utgangspunktet bare tilkjøring av masser til den nordvendte skråningen ved felt 1 og 2. Vedtaket kan imidlertid tolkes som om det gjelder hele eiendommen, gnr 19 bnr 2, uten å angi noen feltbetegnelser. Rent juridisk ville dette innebære stans i arbeidet med å få fullført felt 4, et arbeid som kommunen tidligere har godkjent.

Teknisk sjef foreslår at det faste utvalg for plansaker avslår klagen fra Per Grønslet, men at det presiseres at det tillates å kjøre inn masser til felt 4 for å få fullført arbeidene på dette feltet.

Utv.sak nr 44/08**GNR 104 BNR 31 - HYDRO TEXACO****KLAGE STATENS VEGVESEN - BYGGEGRENSE**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 104/31

Saknr.: 05/542

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	185/06	19.12.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	235/06	01.08.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/06	19.10.2006
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	409/07	19.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	44/08	24.04.2008

Innstilling til det faste utvalget for plansaker HTM 24.04.2008

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 19.12.2007, sak D 409/07. Klagen fra Statens Vegvesen tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 11.04.2008

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

- Bygnings- og reguleringsjefen sak D 185/06, datert 20.06.2006, Rammetillatelse.
- Bygnings- og reguleringsjefen sak D 235/06, datert 01.08.2006, Igangsettingstillatelse for grunnarbeider.
- Bygnings- og reguleringsjefen sak D 409/07, datert 19.12.2007, Dispensasjon.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:Det faste utvalget for plansaker (HTM)
Fylkesmannen i Oslo og Akershus**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan
2. Rammetillatelse, sak D 185/06, datert 20.06.2006
3. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider, D 235/06, datert 01.08.2006
4. Utdrag av vegloven (§ 30) med kommentarer
5. Forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen, datert 06.06.2006
6. Klage på vedtak i sak D 185/06 fra Statens Vegvesen, datert 28.06.2006

7. Kommentarer fra HydroTexaco, datert 14.09.2006.
8. Utskrift av møtebok, sak HTM 95/06, 19.10.2006.
9. Fylkesmannens avgjørelse, datert 28.02.2007.
10. Søknad om dispensasjon fra HydroTexaco, datert 08.06.2007.
11. Dispensasjon, sak D 409/07, datert 19.12.2007.
12. Klage på vedtak i sak D 409/076 fra Statens Vegvesen, datert 14.01.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Søknaden med tegninger
- Retningslinjer for vegkontorenes behandling av byggegrensesaker
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Statens Vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Hydro Texaco AS, Postboks 202 Skøyen, 0213 Oslo
Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmannsgaten 16, 0182 Oslo
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avdeling, Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Bygnings- og reguleringssjefen gav den 20.06.2006, sak D 185/06 rammetillatelse for oppføring av bensinstasjon med tilhørende anlegg. Statens Vegvesen hadde i forbindelse med nabovarslingen bemerkninger til parkeringsplasser og manøvereringsareal innenfor den regulerte tomten.

Hydro Texaco søkte derfor om dispensasjon fra byggegrensen for å anlegge manøvereringsareal og parkering innenfor regulert byggegrense. Statens Vegvesen gikk i en forhåndsuttalelse i mot at dispensasjon skulle gis.

Statens Vegvesens forhåndsuttalelse foreligger i vedlegg 5.

Bygnings- og reguleringssjefens saksframstilling i sak D 185/06 foreligger i vedlegg 2.

Kommunen fant ikke at parkerte biler kom inn under bestemmelsen om ”byggverk og innretninger, grunnfestede eller løse, midlertidig hensatt eller løse”, og at det derfor ikke var nødvendig med dispensasjon. Det ble derfor ikke tatt hensyn til Vegvesenets merknader og rammetillatelse ble gitt på visse vilkår. I brev av 28.06.2006 påklager Vegvesenet avgjørelsen om parkering innenfor byggegrensen mot avkjøringsrampen fra E-18.

I oversendelse datert 28.06.2006 søker Hille Melbye Arkitekter AS om igangsettingstillatelse for grunnarbeider for prosjektet. Igangsettingstillatelse ble gitt på visse vilkår den 01.08.2006, sak D 235/06. Se vedlegg 3.

Vegvesenet klaget på vedtaket i sak D 235/06 i brev av 28.06.2006 (Vedlegg 6). De var uenige i kommunens tolkning av regelverket.

Klagen ble oversendt Hydro Texaco som på nytt tok saken opp med Statens Vegvesen i møte den 06.09.2006. Hydro Texaco kommenterte og oppsummerte møtet i brev datert 14.09.2006 (Vedlegg 7). Statens Vegvesen var ikke villig til å imøtekomme utbygger på noen som helst måte.

Klagebehandling.

Klagen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø i sak 95/06. Utvalget vedtok:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsssjefens vedtak med saksutredning av 20.06.2006, sak D 185/06. Klagen fra Statens Vegvesen tas ikke til følge.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak, da vedtaket var basert på en uriktig tolkning av innholdet av reguleringsplanens byggegrense. Feilen har medført at kommunen ikke har vurdert om det bør gis dispensasjon i medhold av pbl § 7. Fylkesmannen skriver i sin avgjørelse datert 28.02.2007:

Fylkesmannen finner at de beste grunner taler for å tolke alternativet "opplag" i tråd med overnevnte uttalelse fra kommentarene til vegloven. Opparbeidelse av parkeringsplasser eller veg er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93 bokstav j. Slik opparbeidelse legger til rette for slikt "opplag" som veglovens § 30 tar sikte på å forhindre, og vil etter Fylkesmannens syn rammes av byggegrensens forbudsvirkninger jf. plan- og bygningslovens § 31. Det vil således ikke være adgang til å anlegge fast parkering innenfor byggegrensen uten at tillatelse gis ved dispensasjon i medhold av pbl. §7.

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor, finner Fylkesmannen at kommunens vedtak er basert på en uriktig tolkning av innholdet i reguleringsplanens byggegrense. Feilen har medført at kommunen ikke har vurdert om det bør gis dispensasjon for tiltaket i medhold av pbl § 7. Fylkesmannen legger til grunn at denne rettsanvendelsesfeilen må lede til at kommunens vedtak må oppheves, og at saken returneres kommunen til behandling av dispensasjonsspørsmålet, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Det bemerkes at Fylkesmannen med dette ikke har ment å ta stilling til hva utfallet av dispensasjonsvurderingen bør bli.

Ny behandling – sak D 409/07

HydroTexaco søkte etter dette, på bakgrunn av Fylkesmannens avgjørelse, om dispensasjon fra byggegrensen i brev av 08.06.2007. De anfører bl.a.:

Vi oppfatter kommunens saksutredning slik at det som særlig grunn for å gi dispensasjon legges til grunn at det vil bli vanskelige forhold for bilkjøring og parkering dersom all aktivitet skulle legges utenfor byggegrensen. Statens vegvesen er ikke enig dette. Statens vegvesen har i møte med tiltakshaver foreslått alternative plasseringer av bygninger, parkering og avkjørsler. Vi mener det er mulig å tilpasse anlegget og dets funksjoner i forhold til tomtestørrelsen som er fastsatt i den vedtatte reguleringsplanen. F.eks. kan vaskehall/selvvask fjernes eller reduseres i omfang. Alternativt kan bensinstasjonsbygningene plasseres som foreslått, men parkering og atkomst samordnes med naboeiendommen. På naboeiendommen skal det oppføres vegkro (Mc Donald's). En samordning av atkomst og parkering med naboeiendommen, vil etter vår vurdering også være gunstig for å gi en god trafikkavvikling mellom de to virksomhetene. En slik løsning er også i tråd med de forutsetningene Statens vegvesen la til grunn for deling av de to tomtene, jf. vårt brev til Ås kommune datert 10.03.01. I dette brevet anbefalte vi også kommunen om avvente delingen til det var utarbeidet en bebyggelsesplan for hele området (de to tomtene). Med en slik helhetlig plan kunne konflikten i tilknytning til de forholdene som det nå søkes dispensasjon for, være unngått. Vi kan imidlertid ikke se at gjeldende reguleringsplan er til hinder for fortsatt å få til en slik samordning.

Statens vegvesen kan videre ikke se at et avslag her vil ha konsekvenser for gjeldende eller framtidige reguleringsplaner. Veglovens bestemmelser om byggegrenser regulerer utøvelsen av eiendomsrådigheten, men fratar ikke grunneieren eiendomsretten. Byggeforbudsbeltet vil normalt ikke forplikte vegmyndighetene til å svare erstatning til grunneiere langs offentlige veier. Det er ikke og vil heller ikke ved framtidige reguleringer, være aktuelt for Statens vegvesen å regulere hele arealet mellom veg og byggegrense til vegformål og erverve arealet. Er det behov for å tydeliggjøre innholdet i veglovens byggegrensebestemmelser i en reguleringsplan, kan dette skje gjennom reguleringsbestemmelsene eller ved å regulere arealet mellom veg og byggegrense som parkbelte tilknyttet virksomheten på eiendommen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Saken om dispensasjon ble behandlet av bygnings- og regulerings sjefen den 19.12.2007, sak D 409/07 som vedtok:

Under henvisning til saksutredningen gir bygnings sjefen i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-160 -V) vedrørende byggegrense på gnr 104 bnr 31.

Reguleringsplanens dokumenter i forbindelse med planens behandling er gjennomgått. Vi kan ikke finne noe i disse dokumentene som tilsier at det innenfor eller langs denne eiendommen skulle etableres noen "grønn buffersone". Etter tidligere praksis kan vi heller ikke se at parkering eller kjøring innenfor byggegrensen, i regulerte områder, ikke kan tillates. Dersom alt areal innenfor byggegrensen ikke kan tillates benyttet til annet enn "grøntareal", vil det i praksis innebære at alt areal innenfor byggegrensen må reguleres til parkmessig bruk eller veiformål.

I kommentarene til veglovens § 30 står det:

Her gis selve hjemmelen for byggeforbudet, og kravet til dispensasjon fastslås. I paragrafen er inntatt hovedregelen om hva som ikke må plasseres innenfor byggegrensene, jfr. § 29. Dette gjelder forskjellige arter byggverk og større innretninger. Forbudet er begrunnet i prinsippet om en fri arealstripe reservert for vegformål.

Under «byggverk» går først og fremst hus og bygninger av forskjellig størrelse og av forskjellig materiale, til bolig, opphold eller lagring. Under byggverk er også ment å gå annet som er føyd sammen og oppført, slik som forstøtningsmurer, tankanlegg, siloer, private bruer og veier, hoppbakker, tribuner, veksthus, telt og idrettsbaner i den utstrekning de har opparbeidede løpebaner, brygger, flytebrygger osv. Bestemmelsen tar også sikte på enkle skur eller lignende. Man har uttrykkelig nevnt løs kiosk for å fjerne tvil om at også vanlige enkle kiosker f.eks. på hjul, må regnes med. F.eks. vil campingvogner rammes. Det er altså ikke noe krav om at byggverket skal være festet til grunnen.

*Også «opplag» angir at ikke bare grunnfestede innretninger, men også slike som lett kan fjernes, er forbudt. Innretningens eller hensettelsens midlertidige karakter kan ikke frita fra forbudet. Eksempler er båttopplag, **fast parkering**, hesjer, halmballer, annen lagring.*

Statens Vegvesens **retningslinjer** for behandling av byggegrensesaker er gjennomgått, uten at kommunen kan se at parkeringsplasser eller oppstilling av kjøretøyer er nevnt. Dersom så skal være tilfelle, synes det naturlig at dette bør være nevnt i retningslinjene, spesielt da kjøretøyer i daglig bruk vanskelig, etter vårt syn, kan defineres som "byggverk, her og laus kiosk, opplag eller annen større innretning" som nevnt i veglovens § 30. Dessuten er bensinstasjoner med parkeringsplasser en vanlig foreteelse langs veier. Loven med retningslinjer og kommentarer

er i så fall ikke særlig opplysende. Dersom parkerte, registrerte personbiler som hensettes for kortere perioder (kunderparkering), skal betraktes som faste innretninger, burde dette vært spesielt nevnt i vegvesenets retningslinjer. Det er i retningslinjene vist til flere eksempler som ikke kan identifiseres med parkering av registrerte kjøretøyer. Biler er en vesentlig del av veitrafikken og vi stiller oss også noe undrene til om ikke biler (registrerte kjøretøyer) også burde vært nevnt som eksempler i definisjonen som ”byggverk” i veiloven med retningslinjer. I så fall bør definisjonen av kjøretøy omdefineres.

Veglovens § 30 skal bl.a. ta hensyn til miljøet langs veien, blikkfang og ulempe og hensynet til veiens arealbruk. Nå er E-18 nylig utvidet, og selv om den senere skal utvides til 4 felt, synes det som om det er tilstrekkelig plass til utvidelse. Med hensyn til miljøet langs veien, blikkfang og sjenanse, må vel bensinstasjoner og veiserviceanlegg være en del av dette. Det er uaktuelt å endre reguleringsplanen for området med tanke på utvidelse av bensinstasjonstomten, da dette vil berøre andre grunneiere i området, samt store kostnader i forbindelse med omlegging av eksisterende lokalvei. Dersom en utvidelse av E-18 vil kreve en endring som vil kreve en reduksjon av arealet for bensinstasjonen, vil grunnlaget for bensinstasjonen opphøre. Andre muligheter, innenfor gjeldende regulering, kan vi ikke se foreligger.

Alternativet til å ikke tillate oppmerkede parkeringsplasser som vist, vil være at kjøretøyer likevel vil hensettes innenfor det opparbeidede området. Det vises for øvrig til kommentarene fra Hydro Texaco om dette, som også vanskelig kan se noe ”byggetiltak” som er mindre inngripende enn angjeldende avmerking av parkeringsplasser. Det skal bemerkes at byggegrensen gjelder mot avkjøringsrampen. Avstanden fra lastebilparkeringen, som ligger nærmest E-18, og til nærmeste kjørebane kant på E-18 er ca. 70 m. Regulert byggegrense langs E-18 nord for krysset er 50 m. Avstanden fra personbilparkeringen til nærmeste kjørebane kant på rampen er ca. 11 m. Personbilparkeringen ligger ca. 4 m over rampen.

Vi kan etter dette ikke se at det er ulemper forbundet med oppmerking og bruk av de omsøkte parkeringsplassene.

Vi kan etter dette ikke se at klagen fra Statens vegvesen kan tas til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Utv.sak nr 45/08**GNR 102 BNR 398 - HAUGENVEIEN 29 - INDUSTRIBYGG - NYBYGG
RAMMETILLATELSE. DISPENSASJON**

Saksbehandler: Vigdis Sammerud

Arkivnr: GB 102/398

Saknr.: 07/378

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	45/08	24.04.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker den 24.04.2008:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen samt vurdering med konklusjon og begrunnelse og gir i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-131) vedrørende etasjetall og anlegg for parkerings- og manøvreringsareal innenfor byggegrenselinjen og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner på gnr/bnr102/398, Haugenveien 29.
2. Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

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

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder, samt kontroll av dette, skal være innsendt og godkjent
4. Kontrollplan for viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
5. Dokumentasjon av ansvar og kontroll for innvendige sanitærinstallasjoner skal være innsendt og godkjent.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
7. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent, se vedlegg.
8. Det må innleveres dokumentasjon på at den omsøkte plasseringen av bygningen overholder en minimumsavstand på 3,0 m til midten av den kommunale ledningstraseen. Bygningens plassering og ledningstraseen skal være innmålt på stedet, og avstanden skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling. Eventuelt må det leveres inn revidert planløsning som viser en annen plassering av bygningen.
9. Serviceavtaler for brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, røykluke eller brannventilasjon
10. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.

11.Øvrige vilkår spesifisert av bygningsmyndighetene i hvert enkelt tilfelle

Forøvrig skal følgende oppfylles:

- 12.Graving må ikke påbegynnes før Bravida Geomatikk AS, Postboks 585, 1703 Sarpsborg og Østnett AS, Randemveien 17, 1540 Vestby (Drift/Vedlikehold) er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
- 13.Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
- 14.Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
- 15.Tilknytningsavgift for vann og avløp skal betales til kommunekassa. Faktura ettersendes.
- 16.Før brukstillatelse gis skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegget fra rørlegger.
- 17.Årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk.
- 18.Teknisk forskrift § 7-2 med hensyn til brannvern må følges.
- 19.Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt, jfr. §4

Innsigelser fra Statens vegvesen tas ikke til følge.

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.

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, normalreglement for sanitæranlegg og Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

Tillatelsens gyldighet

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96.

Klageadgang

Dette vedtaket er gjort i henhold til fullmakt, og i samsvar med §§ 13 fjerde ledd og 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse.. Klagen stiles til fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Ås, 14.04.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan (forminsket)
2. Utomhusplan i målestokk (forminsket)
3. Fasadetegninger (forminsket)
4. Terrengsnitt sendt Statens vegvesen som bilag til nabovarselet (forminsket)
5. Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen av 03.12.07

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Wang-Norderud AS arkitekter
Nordby Næringspark AS
Statens vegvesen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Wang-Norderud AS arkitekter søker på vegne av Nordby Næringspark AS om oppføring av lagerhall og kontor med tilhørende veier og biloppstillingsplasser. Statens vegvesen har i forbindelse med nabovarslingen bemerkninger til manøvreringsareal og parkeringsplasser innenfor byggegrenselinje mot Søndre Tverrvei.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei (R-131), vedtatt av kommunestyret 23.05.1995, med mindre vesentlig endring av 23.06.2006.

Reguleringsformål/planstatus:

Byggeområde for næringsformål.

Tillatt grad av utnyttning / tomteareal:

%BYA = 30 % av tomtens nettoareal.

Grad av utnyttning etter utbygging:

%BYA = 29,5 %.

Andre reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

Høydeforskjellen mellom gesims og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,0 m.

Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter normen:

- 1 bilplass per 50m² salgs- og kontorlokaler
- 1 bilplass pr 100m² produksjons- og lagerlokale

Dispensasjonssøknad med særlige grunner:

Det er søkt om dispensasjon for etasjetallet. Som særlige grunner er oppgitt at eiendommen ligger i bratt terreng, og det er ikke ønskelig å gjøre store terrenginngrep. Det er 4m høydeforskjell på terrenget mellom øst- og vestfasaden. Fasadehøyden overskrider ikke 9m på noe punkt rundt bygningen. Som det ganske riktig vises til, ga vi i forhåndskonferansen uttrykk for at etasjetallet ikke var av så stor viktighet som den regulerte gesimshøyden på

bygget. Det bemerkes at den øverste etasjen bare dekker en del av bygget og vil derfor ikke bli særlig dominerende for omkringliggende bebyggelse.

På bakgrunn av Statens vegvesens uttalelse er det i etterkant søkt om dispensasjon for å anlegge deler av parkerings- og manøvreringsareal mellom byggegrenselinje og tomtegrense. Det er foreslått å lage et ”grønt gjerde” på 90cm på toppen av forstøtningsmuren mellom tomten og Søndre Tverrvei. Dette vil hindre innsyn fra Søndre Tverrvei til trafikk og parkerte biler på tomta, men man oppnår samtidig å bibeholde utsikten fra vinduer til arbeidsplassene på plan -01.

Nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra Statens vegvesen som er varslet som nabo.

Merknad fra nabo:

I brev datert 03.12.07 fra Statens vegvesen varsler de at de vil motsette seg at det anlegges manøvreringsareal og parkeringsplasser innenfor byggegrenselinjen, det vil si mellom byggegrenselinjen og jordvollen mot Søndre Tverrvei.

Uttalelse til merknad:

I uttalelse fra Wang-Norderud AS arkitekter gjengis i sin helhet:

Det ble i rammetillatelse for etablering av lager, kontor- og produksjonslokale 06.07.07 på bakgrunn av avholdt forhåndskonferanse den 13.02.2007 og reguleringsplanen og bestemmelsene for tomten. Det planlagte bygget ligger i sin helhet innenfor regulert byggegrense, men har deler av parkerings- og manøvreringsarealet i området mellom byggegrensen og tomtegrensen..

Veglovens §29 sier at byggegrensene skal gå i en avstand på 50 meter fra riksvei. Denne ble i sin tid redusert til 30 meter på strekningen mellom Solbergkrysset og Nygårdskrysset for at næringsarealene skulle kunne benytte deler av den opprinnelige byggeforbudsonen til parkering, manøvreringsareal etc. Ifølge Statens Vegvesen omfatter byggegrensebestemmelsene her også fastparkeing, vei, opplag etc. Dette innebærer at det ikke er tillatt å anlegge parkeringsplasser, kjørevei, manøvreringsareal etc. innenfor arealet mellom byggelinjen og Søndre Tverrvei. Denne informasjonen ble ikke opplyst ansvarlig søker før i oktober 2007. Kommunens opplysningsplikt etter forvaltningsloven kan derfor være brutt.

Bakgrunn

Forhåndskonferansen ble avholdt 13.2.2007. I løpet av forhåndskonferansen ble tegninger og naboliste gjennomgått. Det ble ikke reagert på at parkerings- og manøvreringsareal lå utenfor byggegrensen mot Søndre tverrvei. Det ble heller ikke opplyst om at dette var avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen og/ eller vegloven.

Statens Vegvesen sto ikke oppført på nabolisten fra Ås Kommune og ble derfor ikke nabovarslet, da øvrige naboer ble varslet 06.06.2007.

Ansvarlig søker ble først gjort oppmerksom på dette av saksbehandler i Ås Kommune 01.10.2007. De ble nabovarslet 05. 11 .2007 og svarer på dette 03. 12.2007. Dette er 2 uker etter at nabovarselsfristen er utløpt.

Arealdisponering:

Ansvarlig søker har ikke kunnet ta hensyn til at byggegrensebestemmelsene også er gjeldende for fast parkering, vei, opplag etc., da dette ikke ble opplyst fra kommunen før rammetillatelsen var innsendt. Videre skal det under vises at dette ikke er hensyn kommunen skal eller kan ta stilling til.

Søndre Tverrvei ble bygget rundt 2003 som en 10 meter bred 2 felts riksvei. Veien ligger ca. 10 meter fra tomtegrensen mot Haugenveien 29. Sannsynligheten for en ekstensiv utbygging av veien, utover de arealer som i dag er tilgjengelige i nær fremtid er relativt liten. Statens Vegvesen vil jo ikke miste sin investerte vegkapital om det omsøkte prosjekt blir realisert.

Juridisk gyldighet av byggegrenser fastsatt i reguleringsplan

I følge uttalelse fra Miljøverndepartementet (Sak nr. 2000/3384) skal alle reguleringsplaner angi byggegrense mot offentlig vei. Den regulerte byggegrense går foran de grenser veglovens § 29 setter. Veglovens avstandsgrense anses som en integrert del av reguleringsplanen. Dette er fast praksis opprettholdt av departementene, domstolene, Sivilombudsmannen og Fylkesmannen, som klageinstans i byggesaker. Det hadde vært annerledes om kommunen hadde regulert inn byggelinje. Denne kan ikke overskrides av tiltak.

Statens Vegvesen uttaler følgende i sitt tilsvarende til nabovarsel

“For å ivareta investert vegkapital og sikre en korridor for rv. 154 som hovedvegforbindelse til Ski også for fremtiden, er det svært viktig å ikke redusere byggegrensen ytterligere mot Søndre Tverrvei. Det må derfor påregnes at Statens Vegvesen vil motsette seg en evt. søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot rv. 154 for å etablere parkering, manøvreringsareal eller annen fast innretning innenfor byggeforbudssonen.”

For det første skal det bemerkes at dette ikke er avhengig av dispensasjon fra vegloven jfr. det ovennevnte. Videre er ingen av disse faste innretninger, som det hevdes av Statens Vegvesen. Bygning er klart definert i plan- og bygningslovens § 70, Rundskriv 11-18/90 og NS 3940.

Arealene kan lett transformeres til andre formål, dersom dette i fremtiden skulle være ønskelig på et veifaglig grunnlag. Etter omsøkt situasjon, vil dette ikke forstyrre trafikken eller stride mot andre veifaglige hensyn. Dette vil derfor ikke gå utover trafikksikkerheten. Dersom Statens Vegvesen ønsker å sikre en ytterligere korridor i fremtiden ved endret trafikksituasjon må de ekspropriere området. Det ville stilt seg annerledes dersom man søkte om dispensasjon for overskridelse av byggegrensen for oppføring av en bygning. Dette er konstruksjon som er betydelig vanskeligere å transformere eller flytte. Den har også en helt annen varighet/ permanent tilstand.

Byggegrensen på strekningen mellom Solbergkrysset og Nygårdskrysset ligger 30 meter fra midt vei. Dette gjelder som nevnt ovenfor kun for bygning. Det planlagte parkerings- og manøvreringsarealet som ligger utenfor byggegrensen vil ikke være til mer hinder for dagens biltrafikk enn et areal kun beregnet på persontrafikk.

Det er derfor ikke nødvendig med særlige grunner etter plan- og bygningslovens § 7 for å overskride byggegrensen for parkering og manøvreringsareal.

Ifølge Vegnormal for Statens Vegvesen skal det for riksvei utarbeides støyvoller hvor avstand fra kant regulert veigrense er det dobbelte av høyden på vollen. I prosjektet er det tegnet inn støyvoller. På det nærmeste punktet ligger topp støyvoll 4,0 meter over veibanen med en avstand til kant regulert vei på 11,0 meter. På det lengste punktet ligger støyvollen 6,0 meter over veibanen med en avstand på 15,0 meter. Tiltaket tilfredsstiller derfor med god margin de krav Statens Vegvesen selv stiller.

I alle tilfelle har kommunen derfor tilstrekkelige særlige grunner til å gi dispensasjon for overskridelse av byggegrensen. For dispensasjon etter § 7 kreves det kun overvekt av hensyn i retning av å gi dispensasjon.

Dispensasjon er også nabovarslet, og saken er derfor tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven.

Midlertidighetserklæring

Ved en eventuell utbygging av Søndre Tverrvei utover dagens tomtegrense, vil det fra vår del være mulig å inngå en midlertidighetserklæring. Dette innebærer at biloppstillingsplassene mot Søndre Tverrvei i fremtiden legges i kjelleretasjen og muligheten til å kjøre rundt bygningen stenges ved en utvidelse av Søndre Tverrvei. Dette vil verken gavne tiltakshaver, Statens Vegvesen eller kommunens ønske om å skape attraktive arbeidsplasser. Det skal her påpekes at en produksjonsplass statistisk skaper 7 nye arbeidsplasser i nærområdet.

Det søkes i ytterste tilfellet om en midlertidighetserklæring i stedet for en tillatelse eventuelt dispensasjon. Det må begrunnes hvorfor denne kreves. Eventuelt må det gis en økonomisk kompensasjon for dette.

Tekniske krav:

Det er innlevert kontrollplan for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Lokal godkjenning av foretak:		
Under henvisning til søknader om lokal godkjenning av foretak vil bygningssjefen kunne godkjenne følgende foretak og gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Wang-Norderud AS arkitekter	SØK tkl. 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Wang-Norderud AS arkitekter	PRO tkl. 2	Bygningstiltak
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Wang-Norderud AS arkitekter	KPR tkl.2	Bygningstiltak
Merknad:		

Kontroll:

Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Annen myndighet:

Det er innhentet nødvendig godkjenning fra Arbeidstilsynet.

Avfallsplan:

Det må innleveres avfallsplan for godkjenning.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Byggetomta er trekantet og ligger i bratt terreng, og den skrår oppover fra Søndre Tverrvei. Prosjektet viser at det er lagt stor vekt på å tilpasse bygget til terrenget og formen på byggetomta. Bygget er plassert på en så lav cotehøyde som mulig for å virke visuelt mindre. I stedet for å ligge "oppå" tomta vil de lange hovedformene i større grad "vokse ut av" tomta og understreke den skrånende formen.

Det er tilstrebet en universell utforming av bygget ved at det er valgt hovedløsninger som imøtekommer alle brukerforutsetninger.

Det er direkte adkomst til plan -01(underetasje) og 01. Kontorlokalene på plan 02 har direkte adkomst til et skjermet uteareal på takterrasse mot nordøst. Det er planlagt trinnfri fellesarealer og adkomst. Ved at regulert gesimshøyde overholdes finner vi å anbefale at det dispenseres for etasjetallet.

Når det gjelder dispensasjon for deler av parkerings- og manøvreringsareal skyldes dette Statens vegvesens tolkning av at regelverket ikke tillater at det anlegges parkerings- og manøvreringsareal innenfor byggegrenselinje mot vei. Verken fra kommunens eller prosjekterendes side har dette vært forutsatt, da vi ikke anser biler som "byggverk og innretninger, grunnfestede eller løse, midlertidig hensatt eller løse". Det framgår heller ikke av reguleringsplanen med bestemmelser eller dokumentene i forbindelse med planens behandling. Reguleringsplanen var under utarbeidelsen til uttalelse hos Statens vegvesen, og det foreligger ingen kommentar om dette i deres uttalelse.

Vi ser ikke at det er grunnlag for å søke om dispensasjon med hensyn til parkerings- og manøvreringsarea. Men siden det foreligger søknad om dette, og med den erfaring vi har fra en liknende sak, finner vi likevel å ville behandle den. Men vi finner ikke å kunne ta Statens vegvesens merknad/protest tilfølge, og anbefaler at det dispenseres for å anlegge parkerings- og manøvreringsareal som planene viser.

Søknaden er ellers i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø.