

GNR 102 BNR 318 - NORDBYVEIEN 72 - BRUKSENDRING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr59/08

07/2485

GNR 50 BNR 67 - GRANHEIMLIA 47 - TILBYGG - ENEBOLIG

Utv.sak nr60/08

07/1024

R-176/1M - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TOVEIEN 2 - 10 - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr61/08

Utgår

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 20.05.2008

Håvard Steinsholt(sign)

Leder

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 47/08
ÅRSMELDING 2007

Saksbehandler: Ellen Grepperud

Arkivnr: 145 & 14

Saknr.: 08/844

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	33/08	23.04.2008
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	6/08	23.04.2008
Hovedutvalg for helse og sosial	32/08	23.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	35/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	47/08	29.05.2008
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	12/08	28.05.2008
Formannskapet	38/08	07.05.2008
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

Årsmelding for Ås kommune 2007 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 20.05.08

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene, formannskapet, kontrollutvalget
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat: (sendt 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 rulleringer 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 gjenskepe det økonomiske

handlingsrommet som er nødvendig for å kunne levere tjenester og bidra i samfunnsutviklingen slik omgivelsene og innbyggerne forventer.

Utv.sak nr 48/08
TERTIALRAPPORT 1. TERTIAL 2008

Saksbehandler: Ellen Grepperud

Arkivnr: 145

Saknr.: 08/1126

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	13/08	28.05.2008
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	48/08	29.05.2008
Formannskapet	45/08	28.05.2008
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1.tertialrapport 2008 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 20.5.2008

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene, formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk, sendes samtidig til alle utvalg 21.05.07)

1. tertialrapport 2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Rapporten publiseres på intranett og internett

SAKSUTREDNING

Fakta i saken

1. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan (2008 – 2011). Den beskriver status etter de første 4 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2008 - 2011. I tertialrapporten rapporteres i henhold til handlingsprogrammet på følgende punkter:

- Fokusområdene samfunn, brukere, økonomi og medarbeidere

- Oppfølging av vedtak
- Status i arbeidet med planer

Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene i 1. tertial.

Økonomi

Gjennomgang av driftsbudsjettet for etatene viser at kommunen ligger an til et merforbruk på 8 mill. kroner. Om lag 4 mill. kroner av dette beløpet skyldes at anslaget for årets pris- og lønnsvekst er høyere enn tidligere forventet. Som følge av dette kan også anslaget for skatt og rammetilskudd økes tilsvarende. Av resterende beløp på 4 mill. kroner er det funnet dekning for nær halvparten av dette beløpet når arbeidet med tertialrapporten avsluttes. Rådmannen vil i egen budsjettreguleringssak også foreslå inndekning av resterende beløp.

Budsjettreguleringssaken vil også innehold forslag til endringer under investeringsbudsjettet.

Veterinærhøgskolen kommer til Ås

I april vedtok Stortinget å flytte Veterinærhøgskolen (NVH) og Veterinærinstituttet (VI) til Ås. En realisering av vedtaket vil medføre nærmere 730 nye arbeidsplasser og 500 nye studenter. Tidspunktet for når dette kan skje er imidlertid uklart. Vedtaket leder til at arbeidet med kommunedelplanen for UMB gjenopptas. Kommunedelplanen skal drøfte UMBs og NVH/VIs behov for arealer og UMBs rolle i utviklingen av Ås som lokalsamfunn og som samarbeidspartner med kommunen.

Kommunedelplan for Vinterbro

Kommunestyret vedtok i januar et planprogram for arbeidet med en kommunedelplan for Vinterbro. Administrasjonen arbeider nå med kvalitetssikring av de utredningene som er bestilt gjennom planprogrammet. I hht. vedtatt planprogram skulle høringsforslag til kommunedelplan behandles i formannskapet og kommunestyret før sommeren. Saken fremmes for politisk behandling til høsten, med sikte på endelig behandling før årsskiftet.

Klima- og energiplan

Prosjektplan og framdriftsplan for klima – og energiplan for Ås kommune er vedtatt, og en endelig klima og energiplan skal foreligge våren 2009. Det er etablert et Klima- og energipolitisk forum hvor en representant fra hvert parti sitter. Forumet skal bl.a. lede kommunens klima- og energipolitiske arbeid innenfor vedtatte ressursrammer og fastsatt framdriftsplan. Varaordfører er leder for forumet.

Interkommunalt samarbeid om å bedre vannkvaliteten i Bunnefjorden, Årungen og Gjersjøen

Forskrift om rammer for vannforvaltningen ble vedtatt i 2006. For å følge opp forskriften pågår det nå et interkommunalt samarbeid om å bedre vannkvaliteten i Bunnefjorden, Årungen og Gjersjøen. Formålet med arbeidet er å fastsette miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. Det skal utarbeides og vedtas regionale forvaltningsplaner og tiltaksprogrammer med sikte på å oppfylle miljømålene om god kjemisk og økologisk tilstand innen 2015.

Moer sykehjem er i drift

Moer sykehjem ble tatt i bruk i januar i år. Opplæring av de ansatte ble gjennomført de 2 første ukene i januar og overflytting av brukere etter opplæring gikk etter planen. Det har tatt lang tid å få rettet opp alle feilene som ble oppdaget ved besiktelsen av bygget. Dette har ført til en ekstra arbeidsbelastning for ledelsen siden ansatte ble utålmodig og ville ha dette rettet opp raskt. De fleste feilene er nå rettet opp. Innføring av nye rutiner for ansatte tar tid og det må forventes at dette ikke er på plass før i 2009. Kommunestyret har vedtatt at 10 plasser skal leies ut til andre kommuner. Alle kommunene i Østfold, Akershus og bydelene i Oslo fikk tilbud om å leie. I første tertial er 2 plasser leid ut for 1 år og de øvrige 8 plassene ut august.

NAV-kontor

Kommunestyret har vedtatt hvilke kommunale tjenester som skal med i NAV-kontoret og avtale om lokalisering av kontoret i Fokus-bygget er på plass.

Barnehagekapasiteten utfordres

Ved hovedopptakets frist 1. mars viste det seg at kommunen ikke ville få full barnehagedekning i år. Situasjonen var spesielt vanskelig i Ås sentrum. Det ble besluttet å etablere en midlertidig (ca.10 år) paviljong- barnehage på Moer til ca 100 barn. Barnehagen vil være i drift i løpet av høsten og tilbud om plass i denne barnehagen vil bli sendt ut i løpet av mai. Ansettelse av personal foregår i disse dager. I tillegg vil Togrenda barnehage utvides med en avdeling i løpet av året, og Rustadskogen barnehage omgjør en avdeling til å kunne ta inn flere barn under 3 år.

Utv.sak nr 49/08
TILBUD - DELTAKELSE I VILTVAKTORDNINGEN

Saksbehandler: Svein Skøien	Arkivnr: K42	Saknr.: 08/269
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	43/08	07.05.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/08	29.05.2008

Til behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø, jf. formannskapetets vedtak 07.05.08:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø gis i oppdrag å utnevne ettersøkningsgruppe for vilt snarest.
2. Utgiftene til ordningen holdes innenfor gjeldende budsjetttramme på kr. 150.000 pluss fjorårets avsetning til fond.

Formannskapetets behandling 07.05.2008:

Johan Alnes (A) fremmet følgende alternative forslag til rådmannens innstilling:
Tilsvarende formannskapetets vedtak.

Votering:

Ap's forslag ble vedtatt 6-3 (Sp, SV, V) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling.

Formannskapetets vedtak 07.05.2008:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø gis i oppdrag å utnevne ettersøkningsgruppe for vilt snarest.
2. Utgiftene til ordningen holdes innenfor gjeldende budsjetttramme på kr. 150.000 pluss fjorårets avsetning til fond.

Rådmannens innstilling 30.04.08:

1. Ås kommune etablerer en viltvaktordning i henhold til tilbud fra eksisterende ettersøkningsgruppe datert 23.01.08.
2. Økte kostnader i 2008 dekkes dels av det kommunale viltfondet, resten søkes dekket innenfor sentraladministrasjonens budsjett for 2008. Økningen for 2009 og senere innarbeides i den kommende rullering av handlingsprogrammet.
3. Landbrukskontoret tillegges ansvar for administrasjon og ledelse av arbeidet innenfor de vedtatte økonomiske rammene.

Avgjørelsesmyndighet:

HTM, jf. F-sak 43/08 (opprinnelig avgjørelsesmyndighet: formannskapet)

Behandlingsrekkefølge:

Formannskapet 07.05.08, se vedtak i F-sak 43/08 der oppdrag ble gitt HTM.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Annonse
2. Tilbud datert 23.01.08 på deltakelse i viltvaktordningen fra eksisterende ettersøksgruppe
3. Tilbud datert 11.03.08 fra Morten Bjerke, Ås.
4. Tilbud datert 24.03.08 fra Vidar Holthe, Vilt- og fiskeforvaltning Vestby kommune.
5. Uttalelse datert 20.02.08 fra Øivind Edsem, Viltnemnda i Frogn.
6. Uttalelse datert 15.02.08 fra Reidar Haugen, skogsbestyrer Ski kommune.
7. Uttalelse datert 07.02.08 fra Ragnar Lebesbye, Viltnemnda Nesodden

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Viltlov
- Rundskriv av april 2006 til Viltloven: Utøvelse av jakt, felling og fangst, Direktoratet for naturforvaltning
- Rundskriv 2002 om kommunal viltforvaltning
- Forskrift om kommunale viltfond
- Brev datert 5.02.08 fra Kjell Lilleby med melding om oppsigelse av viltvakta

Utskrift av saken sendes til:

Landbrukssjef Svein Skøien

SAKSUTREDNING

Fakta i saken

Viltloven og dyrevernloven pålegger kommunen ansvar for avliving av skadet eller sykt storvilt. Dette er nærmere beskrevet i Rundskriv av april 2006 til Viltloven. I henhold til dette rundskrivet skal vilt som blir påkjørt og skadet, ettersøkes og avlives så raskt som mulig.

Viltforvaltningen i Ås, inkludert ettersøk og avliving av skadet vilt, har vært landbrukskontorets ansvar. Kommunen har de siste 9 årene hatt en ettersøksgruppe som opprinnelig ble oppnevnt av Hovedutvalg for teknikk og miljø i 1999. Disse ble oppnevnt for 4 år. Landbrukssjefen har vært ansvarlig, og en landbruksveileder på kontoret har vært den som i praksis har ledet arbeidet og selv deltatt i gruppa. Gruppa har hatt mellom 60-80 utrykninger i året. Det aller meste dreier seg om vilt som er påkjørt i trafikken.

Ettersøksgruppa har fått en timegodtgjørelse, samt kjøregodtgjørelse for utrykninger. I 2007 beløp dette seg til ca kr 91 000. Salg av kjøtt fra dyr som ble avlivet innbrakte kr 33 000. Dette er midler som settes på fond og som kan benyttes til viltforvaltningen i kommunen. Pr. 31.12.2007 var kommunens viltfond på kr. 85 989 og bruken av dette fondet fremgår i rundskriv av mars 2002 "Om kommunal viltforvaltning" og i forskrift om kommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Fondet kan brukes til å dekke kostnader ved ettersøk.

I 2007 ga medlemmene i ettersøksgruppa uttrykk for at de ikke ønsket å fortsette på de betingelser kommunen kunne tilby. Gruppa var primært misfornøyd med at medlemmene ikke fikk en fast godtgjørelse for å være på vakt. Landbrukskontoret hadde et møte med gruppa i

mars 2007 for å drøfte saken. Deretter ble det satt i gang et arbeid for å utrede en fast vaktavtale. Fordelene ved å ha en slik avtale er flere:

- Sikre at det til enhver tid er minst en person på vakt for å kunne foreta utrykninger og oppdrag.
- Bedre forutsigbarhet og arbeidsvilkår
- Enklere for politiet å ha oversikt over hvem som er på vakt
- Enklere å rekruttere nye personer med rett kompetanse

I januar sendte ettersøksgruppa kommunen et tilbud. Tilbudet innebærer en vaktgodtgjørelse på kr 3000 per uke, dvs totalt 156 000 kr pr år. Tilbudet medfører også en viss økning i timegodtgjørelsene ved utrykninger. Dette er variable kostnader som avhenger av antall oppdrag i løpet av året. Totale utgifter med det antall utrykninger som har vært de siste årene vil være i størrelsesorden kr 270 000 pr år. I budsjettet for 2008 ble det satt av kr 150 000 til å ivareta disse oppgavene fordi en antok at det ville skje endringer med ordningen.

I brev datert 5.02.08 sa ettersøksgruppa opp ”avtalen” med kommunen. Kommunen hadde da ikke noe valg og inngikk en midlertidig avtale med ettersøksgruppa på de betingelsene som tilbudet deres innebar.

I forbindelse med kommunestyrets behandling av handlingsprogram med økonomiplan 2008 – 2011 ble det vedtatt å konkurranseutsette viltvaktordningen. Som en oppfølging av vedtaket tok landbrukssjefen kontakt med de organisasjoner i Ås som har virksomhet innen utmark og jakt. Dette er Ås Jeger og Fiskeforening, Ås Grunneierlag og Ås Landbrukslag. Disse organisasjonene ønsket ikke å ta på seg et slikt oppdrag.

I tillegg til å kontakte aktuelle organisasjoner ble det annonsert i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende. I annonsen ble det bedt om tilbud fra et vaktlag på 6 personer, og det ble henvist til kvalifikasjonskrav for disse. Svarfrist var 1. april. Landbrukssjefen tok også direkte kontakt med de viltansvarlige i nabokommunene.

Ved svarfristens utløp kom det inn følgende tilbud:

- Tilbud datert 23.01.08 fra Kjell Lilleby fra eksisterende ettersøksgruppe.
- Tilbud datert 11.03.08 fra Morten Bjerke, som tilbyr seg å være med i nåværende gruppe eller ny gruppe.
- Tilbud datert 24.03.08 fra Vidar Holthe, Vilt- og fiskeforvaltning i Vestby, som innebærer at ettersøksgruppa i Vestby tilbyr seg å stille opp for Ås dersom det i enkeltsituasjoner oppstår problemer med å få folk til å rykke ut.

Det var ikke aktuelt for Viltnemnda i Frogn og Nesodden å påta seg oppgaver utenfor egen kommune. Skogsbestyrer i Ski kommune meldte også at det ikke var aktuelt for ettersøksgruppa i Ski og engasjere seg i arbeid i Ås.

Det er derfor kun tilbudet fra eksisterende ettersøksgruppe som tilfredsstillende de kravene som er etterspurt i annonsen. Ettersøksgruppa i Vestby stiller seg til rådighet for å bli oppringt dersom det er vanskelig å få tak i folk i Ås, men har ikke levert noe tilbud på tjenesten. Det er også kommet inn tilbud fra en enkeltperson i Ås som kan være med i et vaktlag.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Som en oppfølging av vedtaket i kommunestyret om å konkurranseutsette viltvaktordningen tok landbrukssjefen kontakt med aktuelle organisasjoner og viltvaktansvarlige i

nabokommuner med forespørsel om disse kunne ta på seg slike oppdrag og det ble annonsert i lokalavisene.

Kommunen har kun mottatt ett reelt tilbud og det er fra den eksisterende ettersøksgruppa. Denne gruppa har lang erfaring og har vist at den kan løse oppgavene på en god måte. Gruppas medlemmer er også medlemmer i jaktlagene i Ås og har god kontakt med de øvrige jegerne og grunneierne. De tilfredsstillende kvalifikasjonskrav som er satt til denne oppgaven.

I 2007 kostet vaktordningen ca kr 91 000. I økonomiplanen for 2008 – 2011 ble det satt av kr 150 000 pr år fordi en antok at det ville skje endringer med vaktordningen. Inngår kommunen avtale med eksisterende ettersøksgruppe på de betingelsene som framgår av tilbudet, innebærer dette ytterligere økte kostnader. Selve vaktordningen beløper seg til kr 156 000. I tillegg medfører tilbudet en viss økning i andre kompensasjoner og timegodtgjørelser. Det er derfor behov for en budsjettregulering på kr. 120 000 fordi tjenesten er stipulert til årlig å koste ca. kr. 270 000. Økte kostnader i 2008 dekkes dels av det kommunale viltfondet, resten søkes dekket innenfor sentraladministrasjonens budsjett for 2008. Økningen for 2009 og senere innarbeides i den kommende rullering av handlingsprogrammet.

Rådmannen finner det nødvendig at medlemmene i ettersøksgruppa får kompensert for den tiden de er på vakt. Nabokommunene har tilsvarende ettersøksgrupper med mer eller mindre faste vaktordninger. De som deltar får en viss godtgjørelse, men lavere enn det som nå foreslås i Ås. Det er en kjent sak at det finnes ivrige enkeltpersoner som er villig til å gjøre slikt arbeid til en lav godtgjørelse. Dette har også til nå vært tilfelle i Ås. Forespørselen til aktuelle organisasjoner og nabokommuner, samt annonseringen har imidlertid vist at det ikke er andre grupper av aktuelle personer som ønsker å påta seg oppgaven.

Rådmannen ser derfor ingen annen løsning enn å videreføre samarbeidet med eksisterende ettersøksgruppe på de betingelsene som er forutsatt i tilbudet.

Utv.sak nr 50/08
BUDSJETTENDRING 2008 - VEISEKTOREN

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: 153

Saknr.: 08/1104

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	50/08	29.05.2008

Innstilling:

Det foretas følgende omprioritering på driftsbudsjettet for veisektoren for 2008:

- Kto.nr 125090 6830 333 (asfaltering) reduseres fra 1,2 mill.kr til 0,2 mill.kr
- Kto.nr 125030 6830 333 (ordinær veidrift) økes fra 2,0 mill.kr til 3,0 mill.kr

Ås, den 20.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:
HTM

Utskrift av saken sendes til:
Økonomisjefen

SAKSUTREDNING:

Vedtatt driftsbudsjett for veisektoren for 2008 utgjør i alt 6,895 mill.kr, og er fordelt slik:

Lønnsomkostninger	1 425 000
Veilys - strøm	1 200 000
Veilys - drift	1 000 000
Ordinært veidrift*	2 000 000
Asfaltering	1 200 000
Diverse utg/husleie,utstyr,forsikr.telefon etc	70 000
Totalt driftsbudsjett	6 895 000

Pr dags dato utgjør utgifter til ordinær veidrift* i alt ca 2,5 mill.kr. Dvs ca 0,5 mill.kr mer enn totalt driftsbudsjett. Dette skyldes i hovedsak at mild og nedbørsrik vinter i form av ofte værskifter med snø, sludd og regn har medført behov for ekstraordinær arbeidsinnsats til strøing/salting og vedlikehold av grusveiene.

For å dekke behovet for tilfredsstillende veivedlikehold resten året foreslås det en omprioritering av 1,0 mill.kr asfaltmidler. Dvs at asfalteringsmidlene reduseres fra 1,2 mill.kr

til 0,2 mill.kr på driftsbudsjettet for 2008. Til orientering er det avsatt 1,0 mill.kr til asfaltering på investeringsbudsjettet for 2008.

Utv.sak nr 51/08
OPPARBEIDELSE AV KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
BØLSTADFELTET

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saknr.: 08/1123

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	51/08	29.05.2008

Innstilling:

A. For at reguleringsplanområdet for Bølstadfeltet skal kunne klargjøres for boligformål gjennomføres følgende kommunaltekniske anlegg:

1. Plan for veianlegg som fremgår av oversiktskart datert 15.05.2008 med tillegg av vei 5.
2. Øvrige kommunaltekniske anlegg (komplett veilys, vann, avløp, strøm, tele/data).

B. Det utarbeides detaljplaner for kommunaltekniske anlegg som godkjennes av kommunen før anleggsarbeid påbegynnes.

C. Privat utbygger sørger for finansiering og gjennomføring av de kommunaltekniske anlegg i samsvar med ovennevnte planer.

Ås, den 20.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:
HTM

Vedlegg som følger saken trykt:
Brev av 22.04.2008 fra Per Gjerde m.fl.

Vedlegg som ligger i saksmappen:
Brev av 22.04.2008 fra Per Gjerde m.fl.

Utskrift av saken sendes til:
Per Gjerde, Trond Hansen, Hege Aukeli Gudbrandsen og Dag Wenner

SAKSUTREDNING:

Reguleringsplan for Bølstadfeltet til boligformål ble godkjent av Ås kommunestyre den 11.06.2003. Realisering av planformålet forutsetter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg i samsvar med nevnte plan.

I privat regi er det i løpet av 2007 foretatt opparbeidelse av vei, vann-og avløpsanlegg for 11 regulerte eneboligtomter i vestre del av reguleringsplanområdet. Se vedlagte oversiktskart, markert med gult. For at disse fritidseiendommene samt øvrige eiendommer i planområdet kan benyttes til boligformål, er det et absolutt krav fra Statens vegvesen at avkjørselen til Bølstadfeltet tilknyttes rundkjøringen i Nettetveien, samt at det etableres gangveifor-bindelse til eksisterende gangveibru over riksveien (Nettetveien) i henhold til reguleringsplanen. Detaljplaner for dette skal godkjennes av Statens vegvesen.

Grunneier av Bølstad gård og tre andre tomteeiere i området ber kommunen om å vurdere en plan for delopparbeidelse av kommunaltekniske anlegg for et område, som vist på vedlagte oversiktskart datert 15.05.2008 gl. Dette forslaget innebærer at det bygges ny avkjørselsvei fra rundkjøringen i Nettetveien til eksisterende adkomstvei; dvs en strekning på ca 100m. Traseen for denne veistrekningen samsvarer med reguleringsplanen. Denne nye veistrekningen foreslås koplet sammen med eksisterende "hyttevei", som opprettholdes midlertidig som boligvei, mens hovedveianlegget i øst utsettes inntil videre. Forslaget omfatter også fullføring av vei 3 og videreføring av vei 2 til den møter eksisterende adkomstvei i feltet. Veianleggene er markert med rødt på oversiktskartet.

Vurdering:

Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg er generelt nødvendig for å gjøre bolig-og næringsområder byggeklare. Den verdistigningen som disse tiltak medfører for eiendommene, er ut fra vanlige rettferdshensyn både rimelig og riktig at tomteeier dekker fullt ut. Derfor bør dette kostnadsfordelingsprinsippet gjelde generelt i kommunen.

I tillegg til bygging av de veianlegg som er merket med rødt på vedlagte oversiktskart, foreslås det at vei 5 også tas med i opparbeidelsen nå. Dette for at hele delområdet kan klargjøres for boligutbygging.

Videre settes det krav til at det må føres fram nye hovedledninger for vann og avløp som er tilrettelagt for forbindelse til et evt fremtidig boligfelt på Kirkerudåsen. Det må også føres fram anlegg for strømforsyning, tele/data og komplett veilysanlegg.

Detaljplaner for de kommunaltekniske planene må utarbeides og godkjennes av kommunen før anlegget påbegynnes. Det må også etableres nødvendige privatrettslige avtaleforhold.

Bygging av hovedveien med tilhørende gang-og sykkelvei i øst foreslås utsatt inntil videre. Til orientering anslås byggekostnaden for denne veien å være ca 3,0 mill.kr., som utgjør ca 70 000 kr pr boligeiendom i snitt.

Dersom veianlegget utsettes til boligfeltet er ferdig utbygd, vil bruk av plan-og bygningslovens refusjonsbestemmelser for å få dekket inn veianleggsutgiftene være lite aktuell. Dette fordi refusjonsbestemmelsene kun gjelder for ubebygd eiendom.

Bølstadfeltet utgjør i alt 43 boligtomter med ca 120-130 personer fullt utbygd. Dette antas å generere en relativ beskjeden trafikkmengde på ca 250 biler/døgn.

Det regulerte veianlegget i øst kan synes noe overdimensjonert for et så vidt lite boligfelt som Bølstadfeltet alene, og anses neppe å være nødvendig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn. Reguleringsplanens utforming mht nevnte veianlegg har trolig sammenheng med at planen ble utarbeidet og godkjent på grunnlag av forrige kommuneplan, hvor Kirkerudåsen lå inne som et aktuelt boligområde.

Det kan derfor være hensiktsmessig å utsette realiseringen av veianlegget inntil de reguleringsmessige forhold er nærmere vurdert på grunnlag av gjeldende kommuneplan.

Konklusjon:

Ut fra ovennevnte anses fullføring av omsøkt plan for veianlegg med tillegg av vei 5, supplert med øvrige kommunaltekniske anlegg, å legge forholdene til rette for at reguleringsplanområde for Bølstadvfeltet kan utbygges til boligformål.

Utv.sak nr 52/08
VESENTLIGE SPØRSMÅL FOR VANNFORVALTNINGEN
EU'S VANNRAMMEDIREKTIV

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: M03

Saknr.: 07/478

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	52/08	29.05.2008

Innstilling:

Det er mange utfordringer man står overfor med hensyn til å oppnå ønsket og foreskrevet miljømål i vannområdet for Bunnefjorden, Årunge- og Gjersjøvassdragene, samt å opprettholde god vannkvalitet.

Det arbeidet som pågår anses å dekke de fleste relevante problemstillinger som er aktuelle i denne sammenheng. Det er i hovedsak knyttet til utslipp fra følgende hovedelementer:

- kommunal kloakk og spredt bebyggelse
- landbruket (overgjødning mhp fosfor)
- tette flater i bolig- og næringsområder
- europaveier og riksveier/fylkesveier

For å kunne oppnå målsettingen om god kjemisk og økologisk vannkvalitet er det nødvendig at sentrale myndigheter gir effektive, tydelige og formålstjenlige rammebetingelser. Dette innebærer at det må etableres virkemidler/regelverk for alle sektorer som gjør det mulig å finansiere og gjennomføre nødvendige tiltak på en rasjonell måte.

Videre pekes det på at samfunnsutviklingen svært ofte vil påvirke tilstanden i vannforekomstene. For at den lokale samfunnsutviklingen skal kunne harmonere med vannforvaltningsforskriftens målsetting, anses det nødvendig at det kreves en forurensningmessig og miljømessig konsekvensanalyse ved arealplanleggingen.

Ås, 20.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Administrativ behandling:

Planforum den 07.05.2008

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Høringsnotat fra fylkesmannen i Østfold (vannregionmyndigheten)
Samlet oversikt over karakterisering av vannforekomstene

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Høringsnotat fra fylkesmannen i Østfold (vannregionmyndigheten)
Samlet oversikt over karakterisering av vannforekomstene

Utskrift av saken sendes til:

Fylkesmannen i østfold (vannregionmyndigheten)

SAKSUTREDNING:

EU's vannrammedirektiv ble innlemmet i EØS-avtalen, og gjort gjeldende i Norge ved vannforvaltningsforskriften som trådte i kraft 01.01.2007.

Vannrammedirektivet og dermed vannforvaltningsforskriften legger opp til at vannkvaliteten i våre vassdrag skal beskyttes og forbedres, slik at det kan oppnås god økologisk og kjemisk tilstand; dvs tilnærmet naturtilstanden. Denne målsettingen omfatter både elver, bekker, innsjøer, grunnvann og kystvann.

For å få til dette må vannforvaltningsressursene samarbeide over administrative og geografiske grenser. Hele landet er derfor delt opp i alt 9 vannregioner. For å få en rasjonell arbeidsfordeling innen vannregionene er disse delt opp i flere vannområder. Vannområdene sørger for å utarbeide tiltaksplaner for å oppnå fastsatte miljømål. Hovedelementene i disse tiltaksplanene skal således utgjøre forvaltningsplanene for hver region. Forvaltningsplanene skal vedtas som fylkesdelplan av fylkestingene i regionene, og deretter godkjennes av regjeringen. Tempoplanen for dette arbeidet er som følger:

- 30.06.2008 – Høringsfrist for vesentlige spørsmål for vannforvaltningen
- 01.09.2008 – Samlet tiltaksanalyse skal være ferdig
- 31.12.2008 – Tiltaksplan skal være ferdig
- 31.12.2008 - Forvaltningsplan skal ut på høring
- 31.12.2009 – Forvaltningsplanen skal være godkjent av regjeringen

Fylkesmannen i Østfold er tildelt rollen som vannregionmyndighet for vannregion 1 – Glomma/indre Oslofjord. Vannregionmyndigheten skal koordinere arbeidet med å gjennomføre vannforvaltningsforskriften i nært samarbeid med et vannregionutvalg. Vannregionutvalget består av deltakende kommuner og berørte myndigheter på regionalt nivå. I tilknytning til vannregionutvalget er det opprettet en referansegruppe som skal ivareta private og allmenne brukerinteresser knyttet til vannforvaltningen.

Vannforvaltningsforskriften definerer første planperiode fra utgangen av 2009 til utgangen av 2015. Follo er med i første planperiode som vannområde Bunnefjorden med Gjersjøen-og Årungen vassdragene. For dette vannområdet skal det utarbeides en tiltaksplan for å oppnå god vannkvalitet (økologisk og kjemisk) i alle vannforekomster innen utgangen av 2008; jfr fremdriftsplanen ovenfor. Forvaltningsplan og lokale tiltaksplaner skal i følge vannforvaltningsforskriften gjennomføres innen utgangen av 2015.

Vannområdet for Bunnefjorden med Gjersjøen-og Årungen vassdraget er organisert ved en styringsgruppe (bestående av ordførerne i Nesodden, Frogn, Ås, Ski, Oppegård kommuner og

en representant for Oslo kommune), administrativ prosjektgruppe med temagrupper for biologi/limnologi, landbruk og kommunalteknikk. Prosjektgruppa og temagruppene består av representanter fra deltakende kommuner, fylkesmannen i Oslo & Akershus, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Organisasjonsmodellen er vedtatt av alle kommunestyrene. (Ås k-styre vedtok denne i sak 74/07 i møte den 12.12.2007).

Arbeidet som er gjennomført i prosjektgruppa så langt er fullkarakterisering av vannforekomstene. Se vedlegg. Dette innebærer bl.a. en beskrivelse av nåtilstanden mht vannkvaliteten. Resultatet av dette viser at vannkvaliteten i vannforekomstene er gjennomgående dårlig/meget dårlig. Det betyr at nåtilstanden avviker betydelig fra ønsket vannkvalitetsmål satt i vannforvaltningsforskriften, og at det er nødvendig å iverksette tiltak. Karakteriseringen er således et viktig og nødvendig grunnlag for utarbeidelse av tiltaksanalyse. Videre arbeider prosjektgruppa nå med grunnlag for tiltaksanalysene, og i den forbindelse fokuseres det på årsakssammenheng til forurensningen av vassdragene i de ulike sektorene. Dette innebærer registreringer av

- utslipp fra kommunalt ledningsnett
- utslipp fra spredt bebyggelse
- utslipp fra dette flater (tettbebyggelse, bolig-og næringsområder)
- utslipp fra Statens vegvesens veinett
- landbruksavrenning
- utslipp fra avfallsdeponier
- utarbeidelse av overvåkingsprogram for vannforekomstene
- utarbeidelse av brukerinteresser, tilførsler og forslag til miljømål og mål for miljøgifter for Bunnefjorden
- utarbeidelse av miljømål (både kjemiske og biologiske) for bekker og elver
- informasjon

Ut fra ovennevnte skal det utarbeides en samlet tiltaksanalyse som konkluderer i en tiltaksplan/handlingsplan lokalt for vannområdet. Tiltaksplanen skal være basert på en kostnadseffektiv prioritering av tiltak, som skal ta hensyn til de brukerinteresser som er knyttet til vannområdet. Dette kan være drikkevannskilde, verneområder/våtmarksområder, biologisk mangfold, friluftsliv, rekreasjon, fiske, anlegg for roing og kajakk, kulturlandskap, landbruksinteresser og andre naturverdier. I denne forbindelse er det viktig å få frem at de ulike sektorer i prinsippet skal dekke utgiftene knyttet til gjennomføring av tiltaksplanen.

Konklusjon

Det er mange utfordringer man står overfor med hensyn til å oppnå ønsket og foreskrevet miljømål, samt å opprettholde oppnådd god vannkvalitet.

Det arbeidet som pågår anses å dekke de fleste relevante problemstillinger som er aktuelle i denne sammenheng. Det er i hovedsak knyttet til utslipp fra følgende hovedelementer:

- kommunal kloakk og spredt bebyggelse
- tette flater i bolig-og næringsområder
- europaveier og riksveier/fylkesveier
- landbruket (overgjødning mhp fosfor)

For å kunne oppnå målsettingen om god kjemisk og økologisk vannkvalitet er det viktig at sentrale myndigheter gir effektive, tydelige og formålstjenlige rammebetingelser. Dette innebærer at det må etableres virkemidler/regelverk for alle sektorer som gjør det mulig å finansiere og gjennomføre nødvendige tiltak på en rasjonell måte.

Videre pekes det på at samfunnsutviklingen svært ofte vil påvirke tilstanden i vannforekomstene. For at den lokale samfunnsutviklingen skal kunne harmonere med vannforvaltningsforskriftens målsetting, anses det nødvendig at det kreves en forurensningmessig og miljømessig konsekvensanalyse ved arealplanleggingen i kommunen.

Utv.sak nr 53/08

FORSLAG TIL LOKAL FORSKRIFT - BRANNVERNFOREBYGGENDE TILTAK

Saksbehandler: Gunnar Ek

Arkivnr: 614 M70

Saknr.: 08/1063

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	53/08	29.05.2008

INNSTILLING:

Forslag til lokal forskrift, vedtatt 16.12.2005 av styret for Søndre Follo Brann og redningsvesen, godkjennes.

Ås, 20.05.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.2006

Administrativ behandling:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Forslag til lokal forskrift, vedtatt 16.12.2005 av styret for Søndre Follo Brann og redningsvesen

Utskrift av saken sendes til:

Søndre Follo Brann og Redningsvesen

SAKSUTREDNING:

Styret i Søndre Follo Brann og Redningsvesen har foreslått lokal forskrift om *adgang til å føre tilsyn med bygninger og eiendommer i område med særlig stor fare for brannsmitte, samt boligkomplekser, mindre forsamlingslokaler og omsorgsboliger i Frogn, Ås og Vestby kommuner.*

Forskriften følger som trykt vedlegg.

Forslaget har vært i samsvar med Forvaltningslovens kap. VII vært utlyst i Aftenposten og Østlandets Blad og i tillegg sendt for høring i henhold til vedlagte adresseliste.

Ved høringsfristens utløp er det innkommet en bemerkning; fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus som ikke hadde merknader til forslaget.

Med henvisning til foranstående anbefales forskriften godkjent.

Utv.sak nr 54/08
TILBUD OM KJØP AV TOMT

Saksbehandler: Gunnar Ek

Arkivnr: 611 &50

Saknr.: 08/1062

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	54/08	29.05.2008

INNSTILLING:

Ås kommune vedtar ikke å kjøpe tomten gnr. 73 bnr. 309 Gamle Kroervei 2.

Ås, 20.05.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kartskisser over Gamle Kroervei 2
2. ”Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av Rustad

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Saksmappen ”Tilbud om kjøp av Gamle Kroervei 2”

Utskrift av saken sendes til:

Ås Arbeiderforening, Eiendomssjefen.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn

Som et ledd i et makeskifte overskjøtet Ås kommune 08.11.1985 tomten vederlagsfritt til Ås Arbeiderforening. Kontrakten inneholdt blant annet bestemmelse om forbud mot videresalg uten kommunens godkjennelse.

Etter kontrakten skulle tomten benyttes til oppføring av grendehus.

I kommunestyresak 30 – 20.06.2007 - *Etablering av ungdomsboliger i Å kommune* – ble under pkt. 3 enstemmig vedtatt at ”det innledes forhandlinger med Ås Arbeiderforening om kjøp av tomten Gamle Kroervei 2 til boligformål for ungdom.

Forhandlinger er gjennomført og har funnet ut i et tilbud i brev dat. 07.03.2008 om å kjøpe tomten til en pris fastsatt på grunnlag av verditakst foreningen har latt avholde, kr. 2 mill.

Bemerkninger og vurderinger:

Tomten utgjør 1.805 m² og er formelt regulering til *Allmenyttige formål – forsamlingshus*. Utnyttelse til boligformål krever reguleringsendring. Dette vil neppe vurderes som ”mindre vesentlig endring” av reguleringsplanen og forutsetningsvis derfor kreve en fullstendig omreguleringsprosess.

Forutsatt omregulering til boligformål, antas tomten å kunne bebygges med en grunnflate på ca 300 m² i 2 etasjer.

Gamle Kroervei 2 er en hjørnetomt som grenser til Kroerveien bosameie og har en barnehage (privat) som nærmeste nabo tvers over veien.

Ekstern kompetanse har, som en del av den interne saksbehandlingsprosessen vurdert tomten som lite rasjonell å utnytte til boligformål, også fordi det må påregnes krav om ca 15 biloppstillingsplasser.

Taksten på kr. 2 mill. (ca kr. 1.1 mill pr. daa), antas å være eiendommens verdi etter omregulering til boligformål og vurderes ut fra dette å være på linje med det generelle prisnivået på byggeklare boligtomter i Ås sentralområde.

Konklusjon og anbefaling:

Ut fra en samlet vurdering, antas tomten Gamle Kroervei 2 ikke å være spesielt godt egnet for boliger til den aktuelle målgruppen (ungdomsboliger).

På dette grunnlag anbefales at kommunen takker nei til tilbudet om kjøp av tomten.

Utv.sak nr 55/08

**R-208 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE
VED ASKEHAUGVEIEN**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-208	Saknr.: 02/255
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/02	06.06.2002
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/04	23.09.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	21/06	23.03.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	83/07	27.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	55/08	29.05.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 29.05.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for et område ved Askehaugveien, som vist på kart datert 05.04.2002, sist revidert 14.05.2008, med reguleringsbestemmelser datert 05.04.2002, sist revidert 14.05.2008.

Ås, 20.05.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.09.2007:

Håvard Steinsholt foreslo:

Prinsipalt: Planen avvises. Den forutsatte bebyggelse anses å være for massiv og visuelt dominerende i det landskapet feltet ligger i. Den bymessige boligtettheten anses videre planmessig og transportmessig uheldig i områder i så stor avstand fra sentrumsfunksjoner.

Subsidiært: Felt B2 tas ut av planen som byggeområde. Dels anses tomten som for inneklemt og dels vil bygningsmassen komme for nær nabo i øst.

Subsidiært: Bestemmelser om fleksible energiløsninger tas inn i reguleringsplanen for alle byggeområder.

Votering:

Innstillingen fikk 6 stemmer, AP3, H, FRP, SP.

Håvard Steinsholts prinsipale forslag fikk 3 stemmer, SV2, V
Håvard Steinsholts første subsidiære forslag ble enstemmig tiltrådt
Håvard Steinsholts andre subsidiære forslag ble enstemmig tiltrådt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.09.2007:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for et område ved Askehaugveien, som vist på kart datert 05.04.2002, sist revidert 06.09.2007, med reguleringsbestemmelser datert 05.04.2002, sist revidert 06.09.2007 med følgende endringer:

1. Felt B2 tillates ikke bebygd. Det tas ut av planen som eget byggeområde og sammenføyes med felt B1. Dels anses tomten som for inneklemt og dels vil bygningsmassen komme for nær nabo i øst.

Bestemmelser om fleksible energiløsninger tas inn i reguleringsplanen for alle byggeområder.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	28.01.2002
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	20.03.2002
Offentlig ettersyn:	25.06. - 01.09.2002
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	23.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	23.03.2006
Offentlig ettersyn:	10.10. – 10.11.2006
Det faste utvalg for plansaker 4. gang:	27.09.2007
Det faste utvalg for plansaker 5. gang:	29.05.2008
Kommunestyret:	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringsplankart M 1:1000, datert 05.04.02, sist revidert 14.05.2008 (forminsket)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.04.02, sist revidert 14.05.2008
3. Arkitektens beskrivelse av planen, innkomne merknader, illustrasjoner m.m.
4. Kartutsnitt fra Østnett som viser bestående anleggsdeler, datert 12.02.2002
5. Brev fra Erstad & Lekven, datert 09.07.2004
6. Kart med utvidet planområde, datert mars 2004.
7. Utsnitt av kommuneplankart, målestokk 1: 5000
8. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 23.09.2004
9. Illustrasjonsskisse og snitt av felt B2
10. Revidert støyrapport fra Kilde Akustikk AS, datert 25.05.2007
11. Arealopplysninger
12. Forslag til endringer av byggegrenser
13. Illustrasjonsplan av felt B1 med snitt, datert 21.09.2006
14. Bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø, datert 07.11.2006
15. Bemerkning fra Sol Daler Stafnsnes og Vetle Daler, datert 09.11.2006
16. Arkitektens kommentarer til innkomne bemerkninger, datert 16.01.2007
17. Brev fra Statens vegvesen, datert 01.03.2007
18. Brev fra Statens vegvesen, datert 02.07.2007
19. Bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø, datert 13.08.2007
20. Bemerkning fra Sol Daler Stafnsnes og Vetle Daler, datert 27.08.2007
21. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 27.09.2007
22. Brev fra bygnings- og reguleringsavdelingen, datert 24.10.2007
23. Bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø, datert 06.11.2007
24. Brev fra arkitekt Waage, datert 04.03.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, sist revidert 14.05.2008
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Arkitektkontoret Waage AS, Fosswinckelsgt. 35, 5007 Bergen
- Erstad & Lekven Utbygging AS v/Dag Dalland, Paradisalléen 8, 5040 Paradis
- Viken Utvikling AS, Strandveien 43, 1545 Hvitsten
- Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Det vises til vedlegget der arkitekten beskriver planforslaget mer detaljert.

Fakta i saken:

Opprinnelig planforslag:

Planområdet omfatter eiendommene gnr 113 og bnr 11 og 87 og er på ca 10,7 dekar. Området er privateid og er i gjeldende kommuneplan disponert til boligformål. Grunneieren av gnr 113 bnr 11 er Erstad & Lekven Utbygging AS, og de ønsker å bygge terrassert bebyggelse der bebygd areal ikke skal overstige 33 % av tomtens totale flatemål. For eiendom gnr 113 bnr 87 skal ikke bebygd areal overstige 15 %. Førstnevnte eiendom er ubebygd, mens sistnevnte er bebygd.

Den terrasserte bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og fasadene skal være forskjellige utformet, slik at utseendet på boligkomplekset blir variert, jfr. fotomontasjen i vedlegget. Den nye bebyggelsen skal inneholde inntil 40 boenheter med størrelse fra ca 60 til 100 m². Det er foreslått en parkeringsdekning på 1,5 plass pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 28. januar 2002. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Statens vegvesen (31.01.02): De gjør oppmerksom på at saken skal oversendes vegkontoret, dersom saken omfatter ny eller utvidet bruk av avkjørsel eller dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs riks- eller fylkesvei.
2. Østnett as (13.02.02): De gjør oppmerksom på at det øst og nord for området finnes en 22 kV og en 50 kV kraftledning. Ved atkomsten i sør er det en 22 kV høyspenningskabel. Se vedlegg 4. De redegjør også for byggeforbudsbelter i tilknytning til kraftledningene og viser til NOU 1995:20 som omtaler mulige negative helseeffekter.
3. Anne Line Bjørnstad og Øivind Valø (13.02.02): De er skeptiske til at dette området kan bebygges pga topografien og mener at det gir dårlige utearealer, spesielt for små barn. De ønsker å bli holdt utenfor det regulerte området. De er opptatt av at atkomsten til deres eiendom ikke blir forverret og at de beholder veirett, muligheter for å snu og kjøre inn i garasjen som er under oppføring.
4. Knut og Turid Gundersen (18.02.02): De er også skeptiske til muligheten for å bebygge dette området. Videre er de betenkt over at atkomsten til planområdet skal være fra Askehaugveien. Til slutt gjør de oppmerksom på at de ikke er villige til å avgi grunn til atkomstveien.

Forslagsstiller har kommentert bemerkningene i vedlegg 3.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget innebærer terrassert bebyggelse med høy utnyttelsesgrad på et kupert område. Enkelte har vært skeptiske til muligheten for å bebygge et område som er så bratt. Administrasjonen mener at arkitektene har vist at det lar seg gjøre, bl.a. med å vise til liknende steder de har prosjektert og som er blitt bebygd.

Administrasjonen anbefaler at det faste utvalget for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – nytt forslag:

I forbindelse med utleggelse til offentlig ettersyn har forslagsstillerne hovedsakelig arbeidet med å finne bedre atkomstløsninger. Statens vegvesen har ikke akseptert de ulike forslagene til atkomst fra Askehaugveien, av tekniske og trafikkmessige grunner.

Etter lengre tids utredninger har utbyggeren Erstad & Lekven i brev av 09.07.2004 bedt om kommunens syn på å utvide planområdet til også å omfatte boligeiendommen gnr 113 bnr 10, eiere Kirsti og Arvid Andreassen. En slik endring/utvidelse vil etter utbyggerens syn kunne bli til fordel for begge parter. Se vedlegg 5.

Vurdering og konklusjon:

Kommunen har vært skeptisk til tidligere forslag til atkomstløsninger fra Askehaugveien, da de syntes vanskelig å gjennomføre. Vi konstaterer at utbyggeren er kommet til samme resultat som kommunen. Utbyggerens brev anses dermed å være i samsvar med plan- og bygningslovens i § 30, der det i første avsnitt står:

Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan, bør før planlegging settes i gang, forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Ås kommune var 10. september 2004 i kontakt med grunneier Arvid Andreassen, som på forhånd hadde fått tilsendt kopi av brev og kart fra Erstad & Lekven. Han opplyste at 113/10 ikke var solgt. Han var ellers noe avventende, men kunne være interessert på visse betingelser, bl.a. dersom en slik løsning kunne gi mulighet for en viss utbygging av hans egen tomt også.

En slik endring/utvidelse av planområdet synes å kunne gi en løsning for atkomsten både for 113/10 og 113/11. Samtidig vil det kunne redusere ulempen for andre naboer som har uttrykt skepsis til det opprinnelige planforslaget. På denne bakgrunn anbefales det at planområdet utvides som foreslått. Det forutsettes at eierne av 113/10 og 113/11 kommer til enighet med kommunen om detaljløsningen for utbygging og atkomst. Atkomsten må også aksepteres av Statens vegvesen. Tomt 113/87, felt B2, må enten beholde sin nåværende atkomst eller skaffes likeverdig atkomst annet sted innenfor planområdet.

Et slikt endret planforslag forutsettes dessuten lagt ut til offentlig ettersyn på ny, da det innebærer en vesentlig endring av opprinnelig planforslag.

Behandling i det faste utvalg for plansaker 23.09.2004:

Utvidelsen av planområdet ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 23.09.2004. Planutvalget vedtok å utvide planområdet, jfr. vedlegg 8.

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 foruten støydempingstiltak og sikring av atkomstforhold for gående og syklende i området. Bilveiene i området vil bli forbedret som følge av reguleringsplanen. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Kilde Akustikk AS har beregnet støynivået fra riksvei 156, Nettetveien. Det er utarbeidet et støysonekart over planområdet i samsvar med nye planretningslinjer for støy, se vedlegg 10. Ulike tiltak for å dempe støy må iverksettes.

Nytt og utvidet planforslag:

Det nye planforslaget innlemmer eiendom gnr 113 bnr 10, slik at planområdet totalt blir på ca 20 dekar. Det medfører at det er lettere å få til en brukbar atkomst til felt B1. Det medfører også at alle de negative bemerkningene til atkomst, som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn, faller bort. Noen bemerket at utnyttelsesgraden er svært høy, og at det kan bli vanskelig å få til gode utearealer. Akershus fylkeskommune bemerker at det er registrert mange automatiske fredete kulturminner i planområdets nærhet. Planområdet har potensialer for fornminner og fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering. Registreringen anslås til ca 3 dagsverk. Siden planen skal legges ut til offentlig ettersyn på ny, gjengis ikke bemerkningene ytterligere. Da vil berørte parter få anledning til å uttale seg på ny til det nye planforslaget.

Forslag til utvidelse av feltet er av forslagsstiller blitt sendt berørte parter. Det er kommet inn en bemerkning fra Statens vegvesen. De er positiv til utvidelsen, men uttaler at nærmere detaljer knyttet til atkomstveien (avstand riksvei, kryssutforming m.m.) forutsettes avklart i det videre planarbeidet. Det må utarbeides en detalj-/byggeplan for veien og krysset med Askehaugveien. Detalj-/byggeplanen skal godkjennes av vegvesenet før byggestart. Statens vegvesen har tillatt at byggegrensen kan settes til 20 meter fra midtlinjen i riksvei 156, Nettetveien, jfr. telefonsamtale med Karin Andersen 14.09.2005. Det forutsettes imidlertid at støy ute og inne er akseptable, og at det vises hvordan støyen kan dempes. Byggegrensen gjelder også for garasjebygg.

Vurderinger av planforlaget med begrunnelse:

Administrasjonen er skeptisk til at område B2 skal brukes til boligformål, og støymålinger viser også at dette området ligger over anbefalt grenseverdi for støy. I tillegg til at det er svært støyutsatt, har det ugunstige sol-, skygge- og lysforhold. Administrasjonen ser helst at dette området blir brukt til parkerings-/garasjeanlegg for felt B1 eller at antall boenheter og bebygd areal reduseres vesentlig. I sistnevnte forslag blir det bedre uteareal for hver boenhet, noe som er med på å heve bokvaliteten.

Bebygd areal på 33 % i felt B1 er også i meste laget, og utnyttelsen bør reduseres for å få bedre uteareal til felles opphold og lek.

Forslag til endringer av reguleringsplanforslaget:

- byggegrensene endres for feltene, jfr. vedlagte forslag fra administrasjonen.
- bredde på veier og byggegrenser må målsettes.
- felles atkomst FA1 og FA2 må vises og markeres på kartet.
- frisisiktsone må vises på kartet.
- forslag til plassering av nettstasjon må vises på kartet.

- de ulike feltenes areal må vises på planen.
- støyskjermingstiltak må vises på planen.

Forslag til endringer av reguleringsbestemmelser:

- **for felt B1:** Bebygd areal reduseres til 30 % inkludert carport/garasje og antall boenheter reduseres til 35. Det settes av et eget punkt om uteareal. Eget uteareal for leilighet i terrassert boligbebyggelse skal være minst 25 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.
- **for felt B2:** Bebygd areal reduseres, og antall boenheter reduseres til 6. Bebygd areal settes til maks 15 %, inkludert carport/garasjer. Det settes av et eget punkt om uteareal. Eget uteareal for leilighet i rekkehus skal være minst 100 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.
- **for felt B3 og B4:** Bebygd areal økes til 22 % inkludert carport/garasje/uthus. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, økes til 6,5 meter og høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng økes til 9,5 meter. Eget uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m² og, minst 100 m² for eventuell hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune. Dette er bestemmelser som praktiseres i Ås kommune nå og det bør også gjelde for disse boligeiendommene.
- Det skal være en egen bestemmelse som omhandler støy og støyskjermingstiltak.
- Det skal være en egen bestemmelse om krav til utomhusplan/situasjonsplan for felt B1 og B2. Planens innhold må listes opp. Planen må godkjennes før behandling av byggesaken.
- Det skal være en egen rekkefølgebestemmelse om at veikrysset skal være opparbeidet og godkjent av vegvesenet før boligene kan tas i bruk.

I tillegg bes det om en ny illustrasjonsplan av felt B1 med snitt.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Slik teknisk sjef vurderer det innsendte materialet, er det for mangelfullt og det bør derfor endres og suppleres i samsvar med forslag til endringer nevnt ovenfor. Planområdet har en del svakheter med hensyn til topografi, beliggenhet, nærhet til skoler og serviceanlegg med mer, som gjør at det bør stilles krav som sikrer bokvalitetene på en best mulig måte.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn, etter at reguleringsplan og reguleringsbestemmelser er endret, etter overnevnte forslag til endringer. Det anbefales ikke at planforslaget med bestemmelser legges ut i foreliggende form.

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser:

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, datert 21.09.2006, ble mottatt 04.10.2006. Teknisk sjefs forslag til endringer av plan og bestemmelser ble etterkommet.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.10.2006 – 10.11.2006. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (08.11.2006) viser til at store deler av planområdet ligger innenfor det som i henhold til *retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442*, omtales som gul sone. Det regnes som areal som er lite egnet for boliger. Innenfor gul sone kan det vurderes om boliger kan etableres, men bare dersom det gjennom tiltak, som kan vise til at man oppnår verdier som tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjens tabell 2. Et mindre område ved byggeområde B2 har høyere beregnede verdier og faller inn under rød sone, dvs. at det er et område som ikke er egnet til støyfølsomt arealbruk. Med mindre prosjektet kan vise til at det er tilstrekkelig med gode utearealer, som har tilfredsstillende støynivåer (dvs. under de verdier som er angitt for gul sone), vil fylkesmannen **fraråde** at det bygges boliger på eiendommen. Dette fremkommer ikke av oversendte papirer. Dersom planforslaget blir vedtatt, forutsettes det at det er gjort tiltak på fasaden slik at innendørs støynivå er i henhold til krav i teknisk forskrift. Alle soverom bør vende bort fra støykilden, slik at det er mulig å lufte med åpent vindu uten å bli plaget av støy. Til slutt må det vises til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2, i reguleringsbestemmelsene. Beredskapsstaben har ingen merknader til planforslaget.
6. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (10.11.2006) uttaler at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering, og at det dermed kan finnes *automatisk fredete kulturminner*. Det er gjort rike funn fra steinalder i nærområdet. I løpet av steinalderen skjedde det en betydelig landhevning i Oslofjordområdet, slik at man i dag kan finne strandbundne boplasser fra omkring 15 til 160 meter over havet. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet. Når det gjelder *nyere tids kulturminner* er området ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale og fylkesmannen har ingen merknader. Av *andre regionale interesser – universell utforming* bes det om at kommunen påser at det er tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, og at det 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 "Tilgjengelighet for alle". Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader og i den *videre planprosess* vil fylkesrådmannen gi en **endelig uttalelse** når forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.
7. Statens vegvesen (07.11.2006) har akseptert veiløsningen som er vist i planforslaget, med krav om at det skal utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av vegvesenet før byggestart. Videre har de akseptert en redusert byggegrense mot riksvei 156 dersom utbyggingen kan skje slik at boliger og uteareal ikke utsettes for støy over Miljøverndepartementets anbefalte støygrense. Det vises til støyrapport som er utredet av Kilde Akustikk AS. I nye planretningslinjer for støy (T-1442) skal all ny virksomhet støyutredes dersom det er grunn til å tro at boligen(e) blir liggende i gul eller rød støysone. Gul sone ligger i området Lden 55-65 dB og rød sone ligger over Lden 65 dB. Rød sone er i utgangspunktet en byggeforbudssone, mens gul sone er en vurderingssone. De oppfatter rapporten fra Kilde Akustikk AS slik at rød sone er fastsatt etter støyskjermingstiltak. Dersom dette er riktig er det grunn til å tro at deler av planlagt bebyggelse uten skjermingstiltak, ligger i rød sone og derfor ikke bør bygges, jfr. T-1442. Med bakgrunn i denne kan ikke Statens vegvesen se at Miljøverndepartementets anbefalinger er oppnådd. Med grunnlag i støyrapporten, kan ikke Statens vegvesen anbefale boligutbygging innenfor planområdet B1. For området B2 er støynivået så høyt at Statens vegvesen ikke kan akseptere boligutbygging så nær riksveien. Statens vegvesen fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget, dersom B2 opprettholdes som byggeområde for boliger i planforslaget.

8. Hafslund Nett AS (22.11.2006) viser til tidligere uttalelser og bemerker at de har både høy- og lavspenningsanlegg innenfor det regulerte området.
9. Ås Eldreråd (17.10.2006) deler teknisk sjefs konklusjon og begrunnelse som ble gitt til møte i det faste utvalg for plansaker 23.09.2006. De minner om at et visst antall av boligene bør ha livsløpsstandard og at det ellers blir tatt nødvendig hensyn til Eldres tilgjengelighet og trygghet i nærmiljøet og friluftsområder.
10. Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø (07.11.2006) eiere av gnr 113 bnr 81 fastholder tidligere uttalelse og synes fortsatt at utnyttelsen er for høy, se vedlegg 14.
11. Sol Daler Stafsnes og Vetle Daler (09.11.2006) eiere av gnr 113 bnr 10 er også skeptiske til utnyttelsesgraden, se vedlegg 15.

Forslagsstiller har kommentert bemerkningene i vedlegg 16.

Ny støyrapport:

I ettertid har Kilde Akustikk utarbeidet en ny støyrapport, datert 19.01.2007 (ikke vedlagt). De konkluderer i henhold til støykrav i Teknisk forskrift og anbefalte grenser i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje, T-1442, der følgende tiltak forutsettes: Støyskjerm på 2 meter på kant av planlagt atkomstvei til boligene og tette terrasseverk i felt B1, jfr. vedlegg B og C i støyrapporten. For felt B1 vil det si at krav i oppholdsrom tilfredsstilles relativt enkelt (detaljerer i byggesaken), anbefaling for terrasser overholdes på indre del, mens støynivået ellers er i gul sone, anbefaling utenfor oppholdsrom tilfredsstilles ikke, mens støynivået ellers er i gul sone. For felt B2 vil det si at krav i oppholdsrom tilfredsstilles relativt enkelt (detaljerer i byggesaken), anbefalinger for terrasser overholdes i nord, mens støynivået ellers er i gul sone, anbefaling utenfor oppholdsrom tilfredsstilles i nordre del av 1. etasje, mens støynivået ellers er i gul sone. I felles utearealer for felt B1-B4 tilfredsstilles krav for nærområdene i hele feltet.

Rapporten ble i brev fra administrasjonen, datert 15.02.2007 (ikke vedlagt) oversendt Statens vegvesen til uttalelse. I brev fra Statens vegvesen, datert 01.03.2007 (vedlegg 17) opprettholder de sin innsigelse pga. utilfredsstillende støynivå. De uttaler at de ikke kan akseptere at byggegrensen reduseres til 20 meter fra midtre del av riksvei 156. I e-post datert 23.03.2007, viser arkitekten at bebyggelsen i felt B2 kan trekkes tilbake og at byggegrensen kan settes til 30 meter fra midtre del av Nessetveien. På bakgrunn av dette har Statens vegvesen og Kilde Akustikk AS hatt direkte kontakt i denne saken. Statens vegvesen har blant annet bedt om og vurdert ytterligere en ny revidert støyberegning (se vedlegg 10) på bakgrunn av endring fra arkitekten.

Tilbaketrekking av innsigelse:

I brev av 02.07.2007 trekker Statens vegvesen sin innsigelse, siden det kan dokumenteres at det oppnås akseptable støyverdier. Statens vegvesen fraråder imidlertid fortsatt boligbygging i felt B2, se vedlegg 18.

Korrigert planforslag til uttalelse:

Endringene som medfører at Statens vegvesen har trukket sin innsigelse, har av forslagsstiller blitt sendt berørte eiere innenfor planområdet til uttalelse. Det er kommet inn bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø (eiere av 113/87, vedlegg 19) og fra Sol Daler Stafsnes

og Vetle Daler (eiere av 113/10, vedlegg 20). Det vises til tidligere bemerkninger og de er fortsatt svært negative til planforslaget.

Forslagsstiller uttaler at de kan ikke se at uttalelsene inneholder nye momenter i saken, og det vises til kommentarer gitt ved offentlig ettersyn (vedlegg 16).

Kommentarer og forslag til endringer:

En endring som ikke har vært kommentert tidligere i saken er reguleringsbestemmelse nr 4.2b som omhandler tomtedeling av felt B3 og B4. Der heter det at "Tomtedelingen som vises på planen er bindende og tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt for felt B3 og B4." For eiendom gnr 113 bnr 10 (felt B4) er det tidligere behandlet en delesak, der det konkluderes med at eiendommen ikke er egnet til deling. Pga. svært bratt atkomst til gnr 113 bnr 87 (felt B3) anser vi også denne eiendommen som uegnet til deling. Det er bakgrunnen for denne bestemmelsen.

Ved at byggegrensen økes til 30 meter fra midtre del av riksvei 156, Nettetveien blir felt B2 kraftig innskrenket, og slik teknisk sjef vurderer feltet bør antall boenheter reduseres til 4. Dybden på boligene bør være minst 6 meter. Vi anbefaler derfor at byggegrensen innsnevres nordøst i felt B2.

Det skal være heisforbindelse til alle etasjer i boligkomplekset på felt B1. Det kravet tilføyes under reguleringsbestemmelse nr. 2.0.

De foreslåtte endringene er tegnet inn på plankartet og skrevet inn i reguleringsbestemmelsene.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Reguleringsarbeidet av dette området har vært omfattende, både tidsmessig og ikke minst når det gjelder krav til tilfredsstillende løsninger, først for å få en tilfredsstillende atkomst og deretter å oppnå akseptable støyforhold. Mulighet for å få en godkjent atkomst løste seg da planområdet kunne utvides ned til riksvei 156, Nettetveien. Akseptable støyverdier ble oppnådd ved å trekke bebyggelsen på felt B2 tilbake fra veien og utarbeide mer omfattende støydempende tiltak.

Arkitekten har greid å løse de store utfordringene med atkomst og støy innenfor de kravene som stilles, men hvor god løsningen er, kan diskuteres, da det er et vanskelig bebyggbart område på grunn av terreng og støyforhold. Slik teknisk sjef vurderer planen, har den fortsatt svakheter, som tidligere nevnt i saksframstillingen.

Til tross for dette vil teknisk sjef foreslå at planen vedtas med de endringer som er foreslått i vedlagte reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

Behandling i det faste utvalg for plansaker 27.09.2007:

Det faste utvalg for plansaker vedtok innstillingen (se vedlegg 21) med følgende endringer:

1. Felt B2 tillates ikke bebygd. Det tas ut av planen som eget byggeområde og sammenføres med felt B1. Dels anses tomten som for innklemmt og dels vil bygningsmassen komme for nær nabo i øst.
2. Bestemmelser om fleksible energiløsninger tas inn i reguleringsplanen for alle byggeområder.

Diverse korrespondanse i saken:

Etter møtet ble saken sendt ut i brev datert 24.10.2007 (vedlegg 22) og arkitekt ble bedt om å endre reguleringsplanforslaget og bestemmelser i henhold til vedtaket.

Naboene, Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø, ba i brev datert 06.11.2007 medlemmene i det faste utvalg for plansaker om å foreta en befaring i området m.m. (se vedlegg 23).

Etter en befaring i planområdet, har det faste utvalg for plansaker bedt om å få saken til behandling før den sendes til kommunestyret for endelig behandling. Utvalget har også gitt uttrykk for at bebyggelsens høyde bør reduseres.

I e-post datert 12.11.2007 får saksbehandler oversendt et planforslag med bestemmelser fra arkitekt Waage som ikke er i henhold til vedtaket.

21.12.2007 ringer saksbehandler til arkitekten og ber om at endringene som ble vedtatt 27.09.2007 rettes opp. I tillegg bes det om et snitt av bygningsmassen på B1 som inkluderer Bjørnstad og Valøs bolig og at høyden på B1 reduseres med 3 meter.

I e-post datert 12.02.2008 får saksbehandler oversendt enda et nytt planforslag med bestemmelser fra Erstad & Lekven Utbygging AS/arkitekt Waage som fortsatt ikke er i henhold til vedtaket og som i tillegg inneholder nye momenter.

I e-post datert 13.02.2008 gjør saksbehandler oppmerksom på at hvis de ønsker det siste forslaget behandlet må det sendes ut på en ny høring. Dette blir, etter ny henvendelse fra Erstad & Lekven Utbygging AS, bekreftet 15.02.2008.

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser:

I brev datert 04.03.2008 blir det mottatt et nytt planforslag fra arkitekt Waage, som skal være i henhold til vedtaket 27.09.2007 og telefonsamtale 21.12.2007. Det er lagt ved reguleringsplanforslag med bestemmelser, illustrasjon og snitt. Se vedlegg 24.

Kommentarer og forslag til endringer:

Det er noen få justeringer som gjenstår på det tilsendte materialet før det er helt i samsvar med det som ble bedt om etter forrige møte i det faste utvalg for plansaker og etterfølgende befaring.

På kartet er det gjort følgende endringer:

Atkomstveien til B1 skifter formål fra fellesområde til byggeområde og en del formålslinjer er blitt korrigert/rettet opp.

I bestemmelsene er det gjort følgende endringer:

- i bestemmelse nr 2.0 endres kotehøyden fra 43 til 40 meter over havet. Kravet om at det skal installeres heis i boligkomplekset på felt B1 blir stående.
- i bestemmelse nr 2.1 f føyes det til at det kan tillates åpen parkering utenfor byggegrensen, inntil 20 meter fra Nettetveiens midtlinje.
- det er føyd til en ny bestemmelse om energiløsninger i bestemmelse nr 6.0, jfr. forrige vedtak i HTM.
- mindre korrigeringer/formuleringer for å gjøre bestemmelsene mer entydige.

De foreslåtte endringene er tegnet inn på plankartet og skrevet inn i reguleringsbestemmelsene i vedlegg 1 og 2.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det innsendte planforslaget, med administrasjonens forslag til endringer vurderes som en forbedring.

Teknisk sjef foreslår derfor at planen vedtas med de endringer som er foreslått i vedlagte reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Utv.sak nr 56/08

GNR. 55 BNR. 101 MOERVEIEN 4 - LESESTEDET BOKKAFE - UTESERVERING

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 55/101

Saknr.: 08/1022

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	56/08	29.05.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 29.05.08:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 avslås søknaden om å etablere uteservering på del av fortauet utenfor bokkafeen Lesestedet i Moerveien 4, da tiltaket er i strid med vedtatt utomhusplan for Ås Sentrum Øst felt D, og området er regulert til trafikkområde – fortau, som utgjør en av de viktigste gangforbindelsene i Ås sentrum

Ås, 19.05.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart – forslag til plassering av bord og stoler
2. Utsnitt av vedtatt utomhusplan for Ås Sentrum Øst felt D.
3. Søknad fra Lesestedet Bokkafe AS om tillatelse til å bruke uteområde til servering

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Lesestedet Bokkafe AS v/Marianne Kessel, Moerveien 4, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til bruksendring fra kiosk til kafedrift i 1. etasje i Moerveien 4, med atkomst fra Skoleveien. Lesestedet er en bokkafe med salg av bøker og bokrelaterte produkter. I lokalet som utgjør 60 m2 samlet på en flate, er det i tillegg servering av lett mat, kaker og kafe.

Det foreligger en søknad fra Lesestedet Bokkafe om å få bruke en del av tilliggende fortau til uteservering. Det er aktuelt med to bord med tilhørende stoler mellom 2 felt i fortauet, som hver er omrammet med kantsten og avsatt for trær. I det ene feltet står det i dag et bjørketre, mens det i forbindelse med uteserveringen er forslag om å plante et nytt tre i det andre feltet, som erstatning for det som tidligere er fjernet. Det er også et ønske om å plassere et bord med to stoler under vinduet ved trappen inn til bokkafeen. Det blir opplyst at utemøblene kun skal stå ute i kafeens åpningstid, og at de ansatte vil påse at området er framkommelig.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Hensikten med reguleringsplanen for Ås Sentrum, og den utbygging som nå foregår, er å skaffe et mer livskraftig sentrum gjennom å tilrettelegge for bygging av boliger og utvidelse av forretnings-/kontorarealer samt å styrke kvaliteten i utearealer og det offentlige rom generelt. Uteservering i forbindelse med spisesteder ses på i den forbindelse som positivt, under forutsetning at forholdene ligger til rette for det.

I tilknytning til inngangspartiet til bokkafeen er det etablert en rullestolrampe. Dette innebærer at det er ganske trangt mellom rampen/inngangspartiet og de avsatte feltene for trær – ca. 1,9 m. Imidlertid vil plasseringen av to små bord med tilhørende stoler mellom trefeltene likevel kunne gjøres uten at gangbanen fysisk blir innsnevret på grunn av disse. Men etableringen vil generere en del aktivitet mellom kafelokalet og spisebordene som kan virke forstyrrende for forbipasserende. Et bord under vinduet til bokkafeen kommer veldig nær atkomstfortauet til boligene i Moerveien 4 og området for varelevering til forretningene i felt D. Den omsøkte etableringen kan komme til å virke forstyrrende på beboerne som skal inn i Moerveien 4, mens vareleveringen til tider vil kunne være forstyrrende for de som oppholder seg ved bordene. Det må likevel bemerkes at omfanget av uteserveringen er meget liten, og vareleveringen skjer til begrensede tider på dagen.

Det som er positivt, er at det i forbindelse med uteserveringen er foreslått å plante et nytt tre i det feltet hvor det ikke er noe tre i dag. I godkjent utomhusplan for Ås Sentrum Øst felt D er det inntegnet plass for 2 bjerktrær på fortauet utenfor bokkafeen. Et av de gamle bjerktrærne er beholdt, mens det andre måtte felles på grunn av sykdom/skade. I den forbindelse ble det forutsatt fra kommunen, og lovet av utbygger, at det skulle plantes et nytt tre på det samme stedet.

I forbindelse med en annen sak i Ås sentrum, har leder av Rådet for funksjonshemmede også vurdert forholdene på dette stedet. Det blir opplyst at han ikke motsetter seg uteserveringen, såfremt det er plass til at en rullestol kan passere mellom utemøbler og rampe. Både Ås Sentrum Øst AS og sameiet Moerveien 4 har gitt sitt samtykke til at det omsøkte arealet kan brukes til uteservering. Gangforbindelsen blir ikke fysisk innsnevret på grunn av bord og stoler, fordi trærne vil være fysiske buffere på hver side av serveringsstedet, men man må regne med at bord, stoler og barnevogner til tider kan hindre framkommelighet.

Den nederste delen av Skoleveien mot togstasjonen er en av de viktigste atkomstpartiene for gående inn mot Ås sentrum. Det arbeides med en plan for utearealene i Ås sentrum, samtidig som det foreligger planer om utbygging av "Hotellkvartalet". Bygningsmyndighetene ser det som en fordel at det foretas en helhetlig vurdering gjennom disse prosessene i grensesnittet mot arealene innenfor felt D i Ås Sentrum Øst før man etablerer nye virksomheter i gatens uterom. Riktignok er det på den andre siden av gaten etablert bord og stoler på fortauet for bakeriet, diverse utstillingsvarer og blomster for andre forretninger, men dette fortauet er en mindre viktig trafikkforbindelse, og det blir snart forandringer som en følge av

byggesaken/utbyggingen av "Hotellkvartalet". Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avslå foreliggende søknad om uteservering på fortauet utenfor bokkafeen Lesestedet.

Utv.sak nr 57/08
GNR 111 BNR 125 - KJÆRNESLIA 3 - TILBYGG - FRITIDSBOLIG
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK I SAK NR. D 51/08

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/125

Saknr.: 07/2286

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	51/08	11.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	57/08	29.05.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 29.05.08:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens avslag av 11.03.08, sak nr. D 51/08.

Klagen fra Berit og Børge Ek tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.05.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Fasade- og plantegninger med tilbygg
3. Brev fra kommunen datert 11.02.08 angående retur av søknad
4. Brev fra Berit og Børge Ek datert 19.02.08 i forbindelse med ny innsending av søknad
5. Avslag datert 11.03.08, sak nr. D 51/08
6. Klage datert 28.03.08 fra Berit og Børge Ek

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Børge og Berit Ek, Elgtråkket 94, 1270 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Gnr 111 bnr 125 Kjærneslia 3 er bebygd med en fritidsbolig med et bruksareal på 83 m². Eiendommen omfattes av reguleringsplan for deler av Kjærnes (R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.2006, der den ligger innenfor felt Bb1 som er regulert til byggeområde for bolig.

For å kunne utvikle boligbebyggelse innenfor området er det satt rekkefølgebestemmelser som går fram av reguleringsbestemmelsenes punkt 16, herunder at det først må bygges gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnes brygge.

Søknad om tilbygg

Det foreligger en søknad om å kunne oppføre et tilbygg med et bruksareal på 30 m² til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Totalt bruksareal etter utbyggingen vil utgjøre 113 m². Bygningen skal fortsatt brukes som fritidsbolig.

Byggesaken har vært innlevert tidligere, men etter å ha blitt enig med tiltakshaver Børge Ek, ble saken sendt i retur. Bakgrunnen for dette var at saken burde avvente behandling på grunn av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. Berit Elise og Børge Ek har likevel sendt saken tilbake til kommunen for behandling.

Nabovarsling

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

Avslag

Bygnings- og reguleringsjefen avsto den 11.03.08, sak nr. D 51/08, i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner om tilbygg på gnr 111 bnr 125 da tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsenes punkt 16.0 vedrørende rekkefølgebestemmelser, og området er regulert til helårsbebyggelse.

Klage på vedtak

I brev datert 28.03.08 klager Berit og Børge Ek på avslaget, og ber om en nærmere vurdering av følgende:

1. De reguleringsmessige forholdene som ifølge kommunen har betydning for saken, har etter klagers skjønn ingen relevans til søknaden. De viser til at de har vei, vann, avløp og elektrisitet. De søker ikke om fradeling av ny boligomt. De søker ikke om bruksendring av fritidsbolig.
2. Reguleringsplanens manglende informasjon vedrørende fritidseiendommer. Den nevner ikke at den ikke tillater noen videreutvikling av fritidseiendommer innenfor det omregulerte området. Den sier tvert om at en fritidsbolig kan brukes som før.
3. Overskridelse av plan- og bygningslovens krav til maksimal behandlingstid på 12 uker for søknader.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Vedrørende punkt 1 i klagen: Klager kritiserer bygningsmyndighetene for at de har henvist til samtlige rekkefølgebestemmelser som går fram av reguleringsbestemmelsenes punkt 16.0. Det er ikke uvanlig å gjengi en bestemmelse i sin helhet, selv om ikke hele innholdet er relevant til det aktuelle byggetiltaket. Det som er vesentlig i bestemmelsen er at det må bygges en gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnesveien før

boligbebyggelsen i området kan utvikles. Ettersom saken dreier seg om å utvikle en fritidsbolig, og at det i klagen bekreftes at bebyggelsen ikke skal bruksendres til helårsbolig, ser bygningsmyndighetene at det ikke hadde vært nødvendig å ta denne delen av rekkefølgebetsmøtene med i hjemmelsgrunnlaget for avslaget, da det er tilstrekkelig å henvise til at området er regulert til boligområde.

Vedrørende pkt 2 i klagen: Klager er kritisk til at reguleringsbestemmelsene ikke angir noe om fritidseiendommer. Hensikten med en reguleringsplan er først og fremst å gi bestemmelser om hvilken utforming og bruk av arealer og bygninger som er tillatt innenfor planområdet. I dette tilfellet er det ikke nevnt noe om fritidsboliger, fordi det ikke er aktuelt å tillate noen videreutvikling av disse. Området er regulert for boligbebyggelse, og reguleringsbestemmelsenes krav til maksimalt tillatt bruksareal på 250 m² gjelder bare for boligbebyggelse, eller når eksisterende fritidsboliger bruksendres til helårsboliger.

Klager viser likevel til at reguleringsplanen sier at en fritidsbolig kan brukes som før. Dette inngår ikke i noen reguleringsbestemmelser, men som kommentarer til innkomne bemerkninger i reguleringssaken. Av kommentarerene går det fram følgende: "Det er frivillig om eierne av fritidsboligene ønsker å omdisponere boligene sine til helårsboliger. Reguleringsplanen åpner imidlertid muligheten for dette, for de som ønsker det. De som ønsker det kan fortsette å bruke fritidsboligene sine som før".

Av det ovennevnte forstår klager det slik at man har de samme mulighetene for å videreutvikle en fritidseiendom som man hadde før omreguleringen. Dette er ikke riktig, da det begrenser seg til å bruke eksisterende bygningsmasse som tidligere med nødvendig vedlikehold, uten at bygningene utvides.

Klagen retter seg videre mot reguleringsplanens innhold og utbygger som står bak denne. Dette tas ikke opp i denne saken, da disse forholdene har vært gjennomgått i en omfattende reguleringsprosess de siste årene.

Vedrørende punkt 3 i klagen: I henhold til § 23 i veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) gjelder tidsfristen for behandling av søknader etter plan- og bygningsloven kun for søknader som er i samsvar med gjeldende arealplaner. Foreliggende søknad er i strid med reguleringsformålet. Bygningsmyndighetene medgir at informasjonen kunne vært bedre på et tidligere tidspunkt. Etter at søknaden var sendt inn på nytt igjen, ble saken behandlet etter 19 dager.

Konklusjon: I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates det bare utvikling av helårs boligbebyggelse i området, og i følge plan- og bygningsloven er dette bindende. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å opprettholde bygnings- og reguleringssjefens avslag.

Utv.sak nr 58/08
GNR 102 BNR 318 - NORDBYVEIEN 72 - BRUKSENDRING
- KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 102/318

Saknr.: 07/2311

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	112/07	06.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	58/08	29.05.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 29.05.2008:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak av 06.12.2007, sak 112/07.

Klagen fra Statens vegvesen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 18.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

Votering:

Innstillingen ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (FRP)

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget fra plansaker fra gjeldende reguleringsplan for del av Solbergskogen og godkjenner bruksendring av 1.etasje fra lager/kontor til forretning for dagligvarer på gnr 102 bnr 318, Nordbyveien 72.

Tidligere politisk behandling:

Det faste utvalget for plansaker i møte 06.12.2007, sak 112/07.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Utskrift av møtebok for det faste utvalget for plansaker, sak 112/07, med vedlegg 1 – 7.
- B. Klage datert 20.12.2007 fra Statens vegvesen.
- C. Kommentar datert 23.01.2008 fra Bjørn Myhre, BOTO AS

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

- Bjørn Myhre, BOTO AS
- Statens vegvesen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Solbergskogen, vedtatt 24.09.1997, og er regulert til industri. BOTO AS v/bjørn Myhre har søkt om på vegne av Nordbyveien 72 om bruksendring av 1. etasje fra industri/kontor til forretning for dagligvarer. Det planlegges dessuten å utvide dagens areal på ca. 750 m², slik at man til sammen får ca. 1500 m² til dagligvarehandel.

Det faste utvalget for plansaker vedtok i møte 06.12.2007 med 7 mot 2 stemmer å godkjenne bruksendringen.

Det vises ellers til saksutredning i vedlegg A.

Klage fra vegvesenet og kommentar fra tiltakshaver:

Statens vegvesen påklager i brev av 20.12.2007 utvalgets vedtak. Det uttales at det er gjort saksbehandlingsfeil når det er vedtatt dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, uten at Statens vegvesen har fått saken til uttalelse. Vegvesenets e-post til tiltakshaver anses ikke som en formell uttalelse.

Vegvesenet mener ellers at prosjektet ikke er i samsvar med samordnet areal- og transportplanlegging, at Nordbyveien fortsatt vil ha stor trafikk etter at Søndre Tverrvei er utbygd, og at de angitte tallene for trafikkøkning er altfor lave. Det aksepteres ikke butikk før eksisterende kryss er utbedret i henhold til reguleringsforslaget for Nordbyveien.

Se vedlegg B

Bjørn Myhre, BOTO AS (21.08.2008) kommenterer vegvesenets klage og fastholder blant annet at trafikk tallene er korrekte. Se vedlegg C.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef kan ikke se at det er saksbehandlingsfeil, og i alle fall ikke en feil som har betydning for vedtaket, da det etter kommunens oppfatning er gitt informasjon/varsling av saken til Statens vegvesen. Riktignok kunne ikke vegvesenet ta stilling til saken på forhånd, selv om det ble uttrykt skepsis.

Vi kan ikke se at etablering av dagligvarebutikk på dette stedet vil være i strid med annet enn reguleringsplanen, og ikke i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Eiendommen ligger nær til boligområder i Ski og Ås på alle kanter, foruten at det er under bygging ca. 190 leiligheter på Skitunet, og det planlegges ytterligere inntil 70 leiligheter nord for Nordbyveien, inntil Grenseveien. Både nåværende boligområder og de planlagte nye feltene vil naturlig sokne til en dagligvarebutikk på denne eiendommen, og en god del av kundene bor dessuten i gangavstand.

Det er gitt motstridende opplysninger når det gjelder trafikkøkning som følge av dagligvarebutikk: Bjørn Myhre hevder at det vil bli omkring 400 biler per døgn, men Statens vegvesen mener at det vil bli ca. 2000 biler. Det er vanskelig å ta stilling til hva som er mest

korrekt tall, men det må antas at en nærbutikk her vil konkurrere med dagligvareforretninger i Ski sentrum og på Vinterbro, og dermed redusere litt av handletrafikken både i østlig og vestlig retning.

Det faste utvalget for plansaker har foreløpig bare godkjent bruksendring av dagens areal, dvs. 750 m². Det kan være riktig å avvente en utvidelse av butikken til etter at det er bygd ny adkomstvei og nytt kryss i henhold til vegvesenets forslag til reguleringsplan. Dermed vil man også få erfaring med hvilken trafikkmengde som genereres. Det vil også innebære en delvis imøtekommelse av Statens vegvesens krav.

Teknisk sjef foreslår at vedtaket av 06.12.2007 opprettholdes.

Utv.sak nr 59/08
GNR 50 BNR 67 - GRANHEIMLIA 47 - TILBYGG - ENEBOLIG

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 50/67

Saknr.: 07/2485

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	59/08	29.05.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 29.05.08:

Alternativ 1:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak i møte den 14.02.08 i Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Klagen fra Jens Wollebæk tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Alternativ 2:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt grad av utnytting, da det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det faste utvalg for plansaker er imidlertid innstilt på å kunne godkjenne et revidert forslag med hensyn til plassering og total grunnflate som holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene.

Ås, 19.05.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Votering:

Søknaden godkjennes på grunn av sosiale hensyn. (6-3; 1 SV,1V,1SP)

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Søknaden godkjennes på grunn av sosiale hensyn.

1. **Avgjørelsesmyndighet:**
2. Det faste utvalg for plansaker
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

7. Situasjonsskart
8. Fasadetegninger med tilbygg
9. Plan- og snittegning med tilbygg
10. Fasade-, snitt- og plantegninger av eksisterende forhold
11. Søknad om dispensasjon fra grad av utnyttning
12. Merknad datert 06.11.07 fra Jens Wollebæk
13. Bilde med Wollebæks inntegning av tilbygg
14. Bilde med Wollebæks inntegning av tilbygg
15. Bilde med Wollebæks inntegning av tilbygg
16. Wollebæks skisse over areal på hans eiendom som han mener Gobakken kan overta eller bebygge
17. Kart som angir område med 16 % maksimalgrense til bebygd areal i Granheimlia boligfelt (B6)
18. Bygningsmyndighetenes forslag til alternativ utbygging
19. Saksframlegg fra møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 14.02.08.
20. Utskrift av møtebok fra møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 14.02.08.
21. Foreløpig klage datert 14.03.08 fra advokat Anne Nesheim på vegne av Jens Wollebæk.

Vedlegg unntatt offentlighet:

22. Klage datert 04.04.08 fra advokat Anne Nesheim på vegne av Jens Wollebæk.
23. Uttalelse datert 22.04.08 fra Terje Gobakken angående klage med diverse dokumentasjon
24. Tilleggsinformasjon til søknad datert 04.12.08 fra Terje Gobakken.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Terje Gobakken, Granheimlia 47, 1430 ÅS
2. Jens Wollebæk, Granheimlia 49, 1430 ÅS
3. Advokatfirmaet Kristiansen & Vatten AS v/advokat Anne Nesheim, Tangen Centrum, 1450 NESODDTANGEN

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 50 bnr 67, Granheimlia 47, er bebygd med en enebolig og en garasje med bod. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Granheim, Eldorhagen, del av Eldor Vestre m.m., vedtatt av kommunestyret 29.10.1986. Eiendommen er regulert til boligformål, og ligger innenfor felt B4. Av reguleringsbestemmelsenes § 2a går det fram at bebyggelsen kan ha en grunnflate på inntil 15 % av tomtas nettoareal.

Søknad om dispensasjon:

Bygningsmyndighetene har mottatt en søknad fra Terje Gobakken der han har planer om å oppføre et tilbygg i 2 etasjer, og med en grunnflate på ca. 38 m², på vestfasaden til eksisterende enebolig. Grad av utnyttning vil etter utbyggingen øke fra dagens 12,2 % til 17,1 %. Det er søkt om dispensasjon for å overskride maksimalt tillatt grunnflate på 15 % av tomtas nettoareal. Som særlige grunner for å dispensere er det oppgitt at tilbygget ligger i lang avstand fra naboer som eventuelt kan sjeneres. Naboer i syd vil ikke med hensyn til lyset bli

sjenert. Det er tidligere gitt dispensasjon for å overskride 15 % på feltet. Gobakken mener at tillatt grad av utnytting er liten i forhold til hva som er vanlig i dag.

Merknad:

Jens Wollebæk, Granheimlia 49, har i brev datert 06.11.07, protestert mot utbyggingen. Tilbygget vil medføre at han får en bratt, dominerende takflate mot seg, som både forlenges og samtidig rykker nærmere hans hage. Sammen med omkringliggende hus betyr det en reell innestengning. Dessuten påstår han at utvidelsen vil føre til at hans ettermiddags- og kveldsol på sommerstid vil forsvinne atskillig tidligere enn nå. Han hevder at utbyggingen vil innebære en kraftig forringelse av hans eiendom, og hans livskvalitet.

Tilsvar til merknad:

I brev datert 04.12.07 fra Terje Gobakken viser han til at tilbygget ligger i betydelig avstand til naboer som eventuelt kan sjeneres. Tilbygget er ikke høyere enn deres eksisterende hus, og kommer ikke vesentlig mye nærmere nabogrensen. For å unngå dispensasjon, hevder Gobakken at et alternativ vil være å rive vedboden i tilknytning til garasjen og å redusere tilbygget med noen m². En slik reduksjon av tilbygget kan de kompensere ved å løfte taket, og dermed vinne tilbake arealet på soverommet i tilbygget. De forutsetter at dette ikke er noe Wollebæk ønsker. Gobakken avviser Wollebæks argumenter om sollys, og at de særlige grunner for å gi dispensasjon gjelder hans argumentasjon med hensyn til bebygd areal og helse.

Hovedutvalg for teknikk og miljø gjorde følgende vedtak i møte den 14.02.08:

Søknaden godkjennes på grunn av sosiale hensyn.

Klage på vedtak:

I brev datert 04.04.08 fra advokat Anne Nesheim i advokatfirmaet Kristiansen & Vatten AS, på vegne av Jens Wollebæk, er det innkommet klage på vedtaket. Det går fram av klagen at følgende hovedpunkter må tillegges avgjørende vekt:

- De sosiale hensyn som er fremlagt, er ikke nok til å gi dispensasjon.
- Det er ikke grunnlag for å dispensere fra planens bestemmelser om arealutnyttelse.
- Det finnes tilfredsstillende utbyggingsalternativer.
- Utbyggingen medfører betydelige og varige ulemper for nabo.

Fra Wollebæks side, anføres at dette må føre til at utbygger ikke får slik dispensasjon som vedtaket innebærer.

Kommentar til klage:

I brev fra Terje Gobakken, datert 22.04.08, kan han ikke se at det er nye opplysninger i klagen, og han mener derfor at gjeldende vedtak i HTM må opprettholdes. Han viser til at det eksisterer vesentlige sosiale hensyn, og har derfor vedlagt en beskrivelse av de sosiale forhold som dispensasjonsgrunnlag. I denne går man inn på den helsemessige diagnose, dokumentert ved legeerklæring, samt utfordringer i hverdagen og hvordan man søker å tilrettelegge for god livskvalitet.

Kommuneadministrasjonens forslag til alternativ utbygging dekker ikke deres behov. Han kan ikke se en annen plasseringsmulighet, og administrasjonens forslag medfører et høyere bygg som trolig vil være til sjanse for naboene. Det vises til en veileder fra fylkesmannen på at helse er et eksempel på særlige grunner for å innvilge dispensasjon. Han kan ikke se

utbyggingen kan medføre betydelige ulemper for nabo som innestengning og fravær av kveldssol, da tilbygget vil ligge nord for nabos eiendom og langt fra bygge- og tomtegrense.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I klagesaken er det fremlagt dokumenterte helseopplysninger som ikke var vedlagt dispensasjonssøknaden. Disse er av vesentlig betydning i denne saken, men er unntatt fra offentlighet i medhold av offentlighetslovens § 5a og forvaltningslovens § 13 nr. 1. I den forbindelse vises det til vedlegg, da innholdet av dette ikke går fram av saksutredningen.

Gobakken viser til familiens helsetilstand i forbindelse med utbyggingen. I forbindelse med klagesaken mener bygningsmyndighetene at Gobakken har en for liberal tolkning av fylkesmannens veiledning om at sosiale/helsemessige grunner anses som "særlige grunner". Av veiledningen går det fram at dette nokså sjelden anses som "særlige grunner" etter loven. Dette begrunnes blant annet i muligheten for skiftende eierforhold. Personlige hensyn knytter seg til en bestemt hjemmelshaver til et bestemt tidspunkt, mens tiltaket vil bli stående ut dets levetid.

Teknisk sjef har forståelse for familiens behov og mener at dette likevel skal la seg gjøre innenfor den utbyggingsmuligheten de fortsatt har på eiendommen med et tilbygg i 2 etasjer med en grunnflate på ca. 22 m². I henhold til de opplysninger som foreligger, er utbyggingen en tilrettelegging for eventuelle fremtidige behov - et "føre var" prinsipp. Det blir bl.a. muntlig opplyst at rom merket "soverom" i 1. etasje fortsatt skal brukes som "hjemmekontor" inntil behovet av helsemessige årsaker i fremtiden gjør at det eventuelt må omgjøres til "soverom". For øvrig vises det til vedlegg om "sosiale forhold som dispensasjonsgrunnlag" for nærmere detaljer om nødvendig tilrettelegging ved å utvide bolighuset.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen når det gjelder grad av utnytting. Naboen motsetter seg utbyggingsforslaget da han mener at dette innebærer en reell innestengning og redusert ettermiddags- og kveldsol på sommerstid. Det må påpekes at naboer må anse det påregnelig at det i boligstrøk oppføres byggetiltak som i noen grad endrer forholdene hva angår innsyn, utsikt, sol og lys. Enhver utbygging og fortetning i villastrøk kan medføre en viss grad av ulempe for omkringliggende eiendommer. Bygningsmyndighetene vurderer at ulempene for Wollebæk kunne vært redusert dersom utbyggingen fulgte administrasjonens forslag. Imidlertid ser ikke bygningsmyndighetene at Gobakkens forslag vil være til så urimelig ulempe i lovens forstand, at dette ville blitt avslått av bare visuelle hensyn til nabo. Administrasjonens forslag til alternativ utbygging er for å ivareta reguleringsbestemmelsenes krav til grad av utnytting, og som en følge av dette en mest hensiktsmessig plassering.

I tidligere saksutredning fant ikke administrasjonen at de oppgitte grunnene var tungtveiende nok for å kunne avvike reguleringsplanen. I lovforarbeidene til plan- og bygningsloven er det signalisert at individuelle forhold knyttet til søkerens person etter omstendighetene skal kunne vektlegges ved en dispensasjonsvurdering. Personers fysiske forhold kan i praksis tillegges mer vekt, og etter en konkret vurdering av de opplysninger som går fram av vedleggene i klagesaken, ser bygningsmyndighetene at dette har betydning i saken. Teknisk sjef fremmer 2 alternative innstillinger.

Utv.sak nr 60/08
R-176/1M - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN
FOR TOVEIEN 2 - 10 - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
176/1M

Saknr.: 07/1024

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringssjefen	33/08	08.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	60/08	29.05.2008

Innstilling til møte 29.05.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringssjefens vedtak av 12.02.2008, D 33/08. Klagen fra Knut Amlien tas ikke til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 08.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om endring av reguleringsplan, innkommet 25.04.2007
2. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, vedtatt 03.04.1998
3. Brev til berørte parter med forslag til endringer av reguleringsplanen, datert 27.11.2007
4. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 17.12.2007
5. Uttalelse fra Stein Andersen, datert 17.12.2007
6. Vedtak i saken, datert 12.02.2008
7. Klage fra Knut Amlien, datert 04.03.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS, Postboks 117, 1431 Ås
Knut Amlien, Nygårdsveien 37, 1400 Ski
Sven O. Sandnes, Tofaret 6, 1407 Vinterbro
Stein Andersen, Tofaret 4, 1407 Vinterbro
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS har, på vegne av Knut Amlien og Sven O. Sandnes, søkt om mindre vesentlige endring (vedlegg 1) av gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Toveien 2-10, vedtatt 03.04.1998 (vedlegg 2).

Det ble søkt om fradeling av ca 700 m² fra eiendom gnr 108 bnr 78, Toveien 6 for sammenføring med eiendom gnr 108 bnr 77, Toveien 8-10. Arealet skulle brukes til garasjeanlegg for 8-10 biler for eksisterende boenheter. Det vil si at arealet, felt B2 for småleiligheter skulle utvides, mens felt B1 skulle innskrenkes tilsvarende.

I tillegg ble det søkt om å utvide eksisterende boligmasse på felt B2 med 2 boenheter, slik at det til sammen ble 10 boenheter. Sistnevnte krevde en endring av reguleringsbestemmelse nr. 1b. Der het det at: "Innenfor området kan det oppføres bygg for småleiligheter med maksimalt 8 boenheter." Søknaden krevde dispensasjon fra regulert byggegrense mot riksvei 156, Nettetveien.

Bemerkninger fra berørte parter:

Søknaden ble sendt til uttalelse i brev datert 27.11.2007 (vedlegg 3). Det kom inn to bemerkninger til forslaget.

Statens vegvesen uttalte at området ligger utsatt til for støy fra Nettetveien. Støykartleggingen, som er utført for Nettetveien, viser at Toveien 2-10 ligger i rød og gul støysone. De ville ikke motsette seg at det ble oppført to nye leiligheter, selv om de tvilte på om området ville blitt utbygd med boliger i dag, ut fra dagens planretningslinjer for støy. De forutsatte imidlertid at utbyggingen kunne skje i henhold til støyretningslinjen og at det kunne dokumenteres at det var mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold både innendørs og på utendørs oppholdsareal. Når det gjelder planlagt garasjeanlegg, på utvidet del av felt B2, ville de ikke motsette seg at det ble oppført 18 m fra veimidte, jfr. tidligere brev datert 09.10.2006. Se vedlegg 4.

Stein Andersen er nabo og eier gnr 108 gnr 235, Tofaret 4. Han protesterte mot den planlagte reguleringsendringen for R-176/1M, Toveien 2-10. Han mente at det var mangelfull og/eller feilaktig informasjon i forslaget og at endringen ikke kunne behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring. Videre protesterte han på selve forslaget, se mer utfyllende bemerkninger i vedlegg 5.

Vurdering med begrunnelse:

Eiendommen, som var søkt utvidet, lå støyutsatt til og det var ikke blitt foretatt nye støyberegninger i området. I 1998, da området var under regulering, ble antall boenheter redusert fra 10 til 8, blant annet for å redusere ytterligere støy i området. Bygnings- og reguleringssjefen mente at dette boligområdet hadde en del svakheter på grunn av det foran nevnte, og så ikke noen grunn til å utvide det. Det er kom også inn en negativ bemerkning fra nærmeste nabo, sørvest for tiltaket som også tilsa at det ikke var gunstig med endringen som omsøkt. Det ble forøvrig godkjent et garasjeanlegg på eiendommen i 2006. Bygnings- og reguleringssjefen avslø derfor søknaden 12.02.2008 (vedlegg 6).

Klage:

Knut Amlien klager i brev av 04.03.2008 på vedtaket (vedlegg 7). Han mener en utvidelse fra 8 til 10 leiligheter vil medføre minimal trafikkøkning.

Først etter at garasjebygget var godkjent i 2006, tok eier av gnr 108 bnr 78 kontakt for å selge deler av sin eiendom til gnr 108 bnr 77. Klager ønsker å presisere at hovedårsaken til søknaden var utvidelse av hybelhuset med to enheter og ikke selve garasjelegget.

Han mener at garasjelegget vil fungere som en støyskjerm og at utearealet, og det trafikkerte arealet, vil fungere bedre enn i dag. Det vises til at hybelhuset ikke har vært til ulempe for naboene og at det er et behov for slike boliger i området.

Forsalg til endringer av reguleringsbestemmelser, som tidligere har manglet, er lagt ved klagesaken.

Det er også lagt ved e-post korrespondanse og argumentasjon som svar på opprinnelig bemerkning/klage fra Stein Andersen i vedlegg 7.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken som ikke er vurdert tidligere.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Knut Amlien.