

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal, Rådhuset

28.08.2008 kl. 18.00

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

Saksliste:

Delegerte saker
Referatsaker
Orienteringssaker

Utv.sak nr. 80/08 07/648
R-246 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED RINGNES

Utv.sak nr. 81/08 08/1803
R-253 - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV DANSKERUD,
GNR 75 BNR 18

Utv.sak nr. 82/08 07/322
R-198/1M - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR
NORDRE MOER - FELT B1 OG DEL AV FELT B2

Utv.sak nr. 83/08 08/1250
R-5/1M - PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV
REGULERINGSPLAN FOR DYSTERSKOGEN: SOLFALLSVEIEN 22

Utv.sak nr. 84/08 98/2439
R-52/1M - PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLANEN FOR NESSET - SJØLYST, GNR 113 BNR 32 OG 35

Utv.sak nr. 85/08 08/772
GNR 55 BNR 97 - GAMLE HOGSTVETVEI 9 - NYBYGG + OMBYGGING

Utv.sak nr. 86/08 08/512
GNR 74 BNR 30 - GAMLE KROERVEI 119 - NYBYGG - GARASJE, KLAGE

Utv.sak nr. 87/08 03/1022
GNR 95 BNR 22 - VOLLHOLEN 5 – GARASJE, KLAGE

Utv.sak nr. 88/08 08/187
GNR 44 BNR 1 - BURUM - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr. 89/08 07/2335
GNR 102 BNR 386 - ISRANDVEIEN 9 - NY BOLIG, KLAGE

Utv.sak nr. 90/08 08/829
GNR 54 BNR 370 - MOER GÅRD - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr. 91/08 08/1838
EKSPROPRIASJON AV VEIGRUNN - MOERVEIEN

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 19.08.2008

**Håvard Steinsholt (sign.)
Leder**

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen,
tlf. 64 96 20 18 eller e-post: jeanette.karlsen@as.kommune.no
(Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis).

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 80/08**R-246 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED RINGNES**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG r-246	Saknr.: 07/648
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	80/08	28.08.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 28.08.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei ved Ringnes, som vist på kart datert 15.11.2008 med reguleringsbestemmelser datert 15.11.2008.

Ås, 19.08.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 24.04.2008:

Håvard Steinsholt foreslo:

For øvrig har kommunen følgende kommentar:”

Det vises til kommuneplanen for Ås der det framgår et ønske om busstasjon med parkeringsmuligheter i Vinterbroområdet. Hovedutvalg for teknikk og miljø ønsker en vurdering av prosjektet i forhold til dette og i forhold til overgang til kollektivtrafikk generelt.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Håvard Steinsholts kommentar ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 24.04.2008:

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

For øvrig har kommunen følgende kommentar:

Det vises til kommuneplanen for Ås der det framgår et ønske om busstasjon med parkeringsmuligheter i Vinterbroområdet. Hovedutvalg for teknikk og miljø ønsker en vurdering av prosjektet i forhold til dette og i forhold til overgang til kollektivtrafikk generelt.

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

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 24.04.2008:

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

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

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	03.02.2007
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	24.04.2008
Offentlig ettersyn:	05.06.-07.06.2008
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	28.08.2008
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 15.11.2007 (i 2 deler)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 15.11.2007
4. Beskrivelse av planforslaget, datert 19.11.2007
5. Innkomne bemerkninger
6. Forslagsstillers kommentarer til innkomne bemerkninger
7. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 24.04.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

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

Utskrift av saken sendes til:

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

SAKSUTREDNING:

- ortofoto av planområdet -

Fakta i saken:

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

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Som det framkommer av beskrivelsen i vedlegg 4, er det ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Tiltaket med gang- og sykkelvei vil bedre trafikksikkerheten og framkommeligheten for gående og syklende innenfor planområdet.

Forhåndsuttalelser:

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

Kommentarer til planforslaget:

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

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

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

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

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 24.04.2008 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.06.2008 – 07.07.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (10.06.2008) har ikke befart området for *automatisk fredete kulturminner*. Det bes om at de som skal utføre arbeid i felt gjøres oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også de som ikke er registrert. Dersom man støter på fornminner under arbeid, skal arbeid straks stanses og Akershus fylkeskommune varsles, jfr. kulturminnelovens § 8. Fylkesrådmannen har ingen merknader til *nyere tids kulturminner* og mener forslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner og har derfor ingen merknader til *andre regionale interesser*.

2. Statens vegvesen (23.06.2008) er positive til samarbeidet med Ås kommune. De viser til ønsket om en busstasjon med parkeringsmuligheter i Vinterbroområdet og en vurdering av dette i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Gang- og sykkelveien er planlagt bygget i 2009. De mener at gang- og sykkelveien ikke er til hinder for andre kollektivtiltak og ønsker at det behandles som en egen sak for å sikre framdriften av gang- og sykkelveien.

3. Hafslund Nett AS (16.10.2008) uttaler generelt at det ikke må iverksettes tiltak som medfører forringelse av atkomst tilhørende Hafslund Netts anlegg innenfor det regulerte området. Bestiller må dekke alle kostnader ved en eventuell omleggelse av ledningsnett.

4. Fålesloråsen Vel (29.06.2008) mener at det bør være over- eller undergang for fotgjengere ved krysset E-18/riksvei 156. Kjørende som tar av fra E-18 kommer i høy hastighet og veikurvens radius er uoversiktlig på denne strekningen. Videre ønsker de opphøyd gangfelt over veien ved avkjøringen til Fålesloråsen boligfelt.

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (10.07.2008) viser til tidligere uttalelser. De anser at deres tidligere merknader og anbefalinger er imøtekommet i planforslaget og har ingen ytterligere merknader. Det forutsettes at det stilles krav om nødvendige miljøhensyn i forbindelse med anleggsarbeidet.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

De innkomne bemerkninger støtter opp om planforslaget. Ingen parter har noen innvendinger til planen. Det er kun kommet inn innspill om ytterligere tiltak.

Reguleringsbestemmelsene er blitt satt opp etter kommunens oppsett. Selve reguleringsplanen er ikke blitt endret.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Dette planforslaget betyr en forbedring for framkommeligheten og trafikktryggheten for gående og syklende trafikanter. Ingen berørte parter har noen innvendinger til planforslaget.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Utv.sak nr 81/08**R-253 - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
DANSKERUD, GNR 75 BNR 18**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-253	Saknr.: 08/1803
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	81/08	28.08.2008

Innstilling til møte 28.08.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for del av Danskerud, gnr 75 bnr 18, som vist på kart datert 13.08.2008, med reguleringsbestemmelser datert 13.08.2008.

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

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	04.07.2008
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	28.08.2008
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Søknad fra Kjell Skuthe og Jan Skuthe, datert 19.11.2007
3. Kartskisse i målestokk 1:1000 viser eiendommen som er søkt omregulert til to boligtomter
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 12.06.2008
6. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 13.08.2008
7. Reguleringsbestemmelser, datert 13.08.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kjell Skuthe og Jan Skuthe, eiere av gnr 75 bnr 18, Vangen på Danskerud, søker om at eiendommen omreguleres til boligformål og deles i to boligtomter. (Se vedlegg 2 og 3). Eiendommen er totalt på 1554,6 m². Eiendommen er, i reguleringsplan for Danskerud, stadfestet 27.10.1976, regulert til landbruk (se vedlegg 4).

Søkerne mener at to nye eneboliger vil gli naturlig inn i et eksisterende boligfelt og vil ikke være til ulempe for naboene. To av arvingene ønsker å oppføre hver sin enebolig. Eiendommen er beplantet med bærbusker og gressplen. På grunn av størrelsen kan ikke søkerne se at denne eiendommen gir en rasjonell og fornuftig bruk til landbruksformål. Naboen i nord, som driver landbruksvirksomhet, er ikke interessert i å overta eiendommen/utvide virksomheten. Muligheter for tilknytning til vann- og avløpsledninger er i umiddelbar nærhet.

Tidligere behandlinger av eiendommen:

- Søknad om deling:

Det ble søkt om deling av eiendommen til boligformål i 2004. Den gang fikk søkerne avslag med begrunnelsen at denne delen av eiendommen var regulert til landbruk, og at det ikke var særlige grunner til dispensasjon. Søkerne ble gjort oppmerksom på at de kunne komme med innspill om omdisponering i forbindelse med kommuneplanrulleringen.

Eierne kom med innspill til kommuneplanen i 2005 om omregulering av eiendommen til boligformål. Utgangspunktet for kommunens vurderinger var da at eiendommen var uregulert, dvs. disponert til LNF-formål. Konklusjonen ble at det ble vist til § 10 i gjeldende kommuneplan som åpner for spredt boligbygging i LNF-områder. Innspillet ble, med dette uriktige utgangspunktet, ikke vurdert omdisponert til boligformål. Siden eiendommen er regulert, er ikke § 10 aktuell i denne sammenheng.

- Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring:

Det kom ny søknad om deling av eiendommen i 2007. Siden eiendommen er regulert til landbruk, sendte kommunen et brev tilbake til søkerne der kommunen gjorde oppmerksom på at status for eiendommen er den samme som da de søkte i 2004. Det vil si at søknaden ville måtte avslås, med samme begrunnelse som under forrige behandling. De ble gjort oppmerksom på at de eventuelt kunne be om en politisk behandling, i form av en ny søknad om omregulering.

Det ble, jfr. vedlegg 2 og 3, sendt inn en ny søknad om reguleringsendring fra eierne.

Innkommne bemerkninger:

I forbindelse med behandling av søknaden som mindre vesentlig reguleringsendring ble det sendt brev til berørte parter, hvor de ble bedt om å uttale seg til en eventuell omregulering av arealet. Det kom inn bemerkninger fra:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (04.03.2008) gjorde oppmerksom på at deres uttalelse i denne saken er prinsipiell. "Etter landbruksavdelingenes vurdering utgjør det aktuelle arealet en vesentlig andel av teigens totalareal, og planforslaget kan derfor anses til å innebære en "nevneverdig endring". Realisering av reguleringsforslaget vil bidra til at restarealet blir mindre drivverdig pga den beskjedne størrelsen som da vil være igjen. Vi anser derfor at planforslaget endrer forutsetningene for å kunne gjennomføre planen for øvrig. En omdisponering som omsøkt, vil også kunne øke presset for å omdisponere resten av jordbruksteigen til boligformål." Landbruksavdelingen fraråder derfor at reguleringsplanen blir endret som foreslått.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling og beredskapsstab har ingen merknader til forslaget.

Beboere i Danskerudveien 6A, 6B, 8A og 8B (05.03.2008) uttalte at en av grunnene til at de bosatte seg i Danskerudveien var at det var så åpent rundt. De var positive til at eiendommen, som er søkt omregulert, var regulert til landbruk og at det dermed ikke ville bli oppført noen bebyggelse. Det mener at det er positivt med grønne lunger i boligfeltet. De er også redd for at en omdisponering vil øke trafikkmengden, gjøre veien mer uoversiktlig og dermed mer trafikkfarlig.

Tidligere vurderinger og begrunnelser med konklusjon:

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, ble det undersøkt om eier av det øvrige arealet, som er regulert til landbruk, kom med innspill til rulleringen av kommuneplanen. Det viste seg at det hadde kommet et innspill: Eier av gnr 75 bnr 7, Øystein Kjos, ønsket også å omdisponere sin eiendom til boligformål. Arealet er på ca. 11 dekar. Arealet på gnr 75 bnr 15, som også er regulert til landbruk og som Øystein Kjos eier, er på ca. 6,2 dekar. For sistnevnte eiendom, kom det visstnok ikke innspill om omregulering.

Søknaden fra Kjell og Jan Skuthe forutsatte en omregulering av eiendommen fra landbruk til boligformål. Endring av et formål til et annet er i utgangspunktet en vesentlig reguleringsendring. Det som gjorde at denne søknaden eventuelt kunne blitt behandlet som en mindre vesentlig reguleringsendring, var omfanget. Eiendommen, som ble søkt omregulert, er på kun 1554,6 m².

Siden eierne av denne eiendommen hadde søkt om boligstatus flere ganger og hadde kommet med innspill til kommuneplanen, som var blitt vurdert med feil utgangspunkt, mente teknisk sjef at det var riktig å ta stilling til denne søknaden før en eventuell ny rullering av kommuneplanen.

Bemerkningene fra fylkesmannen og opplysningene om at også naboen, av det omsøkte arealet, hadde kommet med innspill om omdisponering, gjorde at teknisk sjef ble skeptisk til å foreta en mindre vesentlig reguleringsendring, eventuelt en dispensasjon fra gjeldende plan. Mye ville tyde på at det ville etterfølges av en ny søknad om omregulering/dispensasjon av naboeiendommen(e), som også er regulert til landbruk. Teknisk sjef foreslo derfor at hele arealet, som er regulert til landbruk inne i boligfeltet på Danskerud, ble vurdert ved neste kommuneplanrullering, eventuelt at det ble utarbeidet en ny reguleringsplan for landbruksområdene innenfor reguleringsplanen for Danskerud.

Teknisk sjef anbefalte derfor det faste utvalg for plansaker til å avslå søknaden om omregulering.

Vedtak i HTM 12.06.2008:

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring ble behandlet i Det faste utvalg for plansaker/ Hovedutvalg for teknikk og miljø, i møte 12.06.2008. Utvalget gjorde følgende vedtak:

Det gjennomføres en reguleringsendring av dette området (gnr 75 bnr 18) med sikte på å kunne gjennomføre fradeling som omsøkt. Se vedlegg 5.

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.

Planforslaget:

Forsalg til endret reguleringsplan for del av Danskerud, gnr 75 bnr følger vedlagt sammen med reguleringsbestemmelser (vedlegg 6 og 7), som er alminnelig brukt i nyere planer. Planen innebærer at eiendommen reguleres til to boligtomter hvor det kan oppføres eneboliger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget er i henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker 12.06.2008. Teknisk sjef foreslår at planforslaget med reguleringsbestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 82/08

**R-198/1M - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN
FOR NORDRE MOER - FELT B1 OG DEL AV FELT B2**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 54/362	Saknr.: 07/322
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	82/08	28.08.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 28.08.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, godkjenner det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Nordre Moer: felt B1 og del av felt B2 – gnr 54, bnr 362, 363, 364 og 369, som vist på kart datert 01.07.2008. Området gis betegnelsen B1, og reguleringsbestemmelsene for felt B2, dvs. pkt. 2.2 og pkt. 2.3, skal gjelde tilsvarende for det nye felt B1.

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av reguleringsplan for Nordre Moer
2. Reguleringsbestemmelser
3. Brev av 09.11.2007 fra Follohus
4. Brev av 16.05.2008 fra bygnings- og regulerings sjefen
5. Brev av 01.07.2008 fra Follohus
6. Kart datert 01.07.2008 med forslag til mindre vesentlig endring

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Follohus AS v/Erik Lundby, Haugenveien 1, 1400 SKI

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Nordre Moer omfattes av reguleringsplan, godkjent av Ås kommunestyre 22.06.2004. Område B1 er delt i 3 parseller, der det kan bygges frittliggende boliger: eneboliger eller eneboliger med hybelleiligheter. (Gnr 54 bnr 362, 363 og 364) Den søndre del av felt B2 er regulert til småhusbebyggelse, dvs. rekkehus eller kjedehus. (Gnr 54 bnr 369). Se vedlegg 1 og 2

Follohus AS v/Erik Lundby søkte i brev av 09.11.2007 om mindre vesentlig endring av reguleringsplanen av del av Nordre Moer, dvs. felt B1 og del av Felt B2: gnr 54 bnr 362, 363, 364 og 369. Hensikten var å slå disse eiendommene sammen til ett felt og bygge det ut med småhusbebyggelse, dvs. rekkehus eller kjedehus. Se vedlegg 3.

Bygnings- og reguleringsjefen bad i brev av 16.05.2008 om en nærmere redegjørelse om detaljene i søknaden, se vedlegg 4.

Follohus AS sendte nytt brev datert 01.07.2008, med reguleringskart. Se vedlegg 5.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet er svakt østvendt og består av 4 boligparseller, med et samlet areal på over 4400 m². Parsellene foreslås slått sammen, og området foreslås regulert med småhusbebyggelse, med samme bestemmelser som for det øvrige felt B2, jfr. pkt. 2.2, 2.3 og 9 i reguleringsbestemmelsene, som setter krav til bebygd areal inntil 26 % BYA, mønehøyde inntil 9,5 meter og gesimshøyde inntil 6,5 meter, krav til bebyggelsesplan og rekkefølgebestemmelser. Se kart, vedlegg 6, og reguleringsbestemmelser, vedlegg 2.

Planforslaget gir mulighet til å bygge 15-20 boliger, avhengig av boligenes størrelse, ca. 5 boliger mer enn gjeldende plan.

Det er utsendt nabovarsel om regulering. Ingen bemerkninger er innkommet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan kan vedtas endelig av det faste utvalget for plansaker etter at berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Teknisk sjef har ikke vesentlige innvendinger mot forslaget, som vil gi litt høyere utnyttelse av eksisterende felt B1. Søkeren har ikke varslet offentlige etater om søknaden. Dette kan muligens forsvares, da endringen har nokså små konsekvenser. Alternativt kan utvalget vedta å sende saken ut på høring på nytt.

Teknisk sjef foreslår at planforslaget vedtas.

Utv.sak nr 83/08**R-5/1M - PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV
REGULERINGSPLAN FOR DYSTERSKOGEN: SOLFALLSVEIEN 22**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG 55/527	Saknr.: 08/1250
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	83/08	28.08.2008

Innstilling:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, godkjenner det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Dysterskogen, som vist på kart og reguleringsbestemmelser datert 15.08.2008.

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Fylkesmannen avgjørelse av 02.04.2008
2. Kommuneplanens bestemmelser § 8 A.
3. A-H: Brev av 27.05.2008, med vedlegg, fra Hallen AS v/Stig Paulshus.
4. Reguleringskart, datert 15.08.2008, målestokk 1:500.
5. Reguleringsbestemmelser, datert 15.08.2008.
6. Oversiktskart, målestokk 1:2500.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Hallen AS v/Stig Paulshus, Solfallsveien 20, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Stig Paulshus søkte i 2007 om å bygge 4-mannsbolig på sin eiendom gnr 55 bnr 27, Solfallsveien 22. Bygnings- og reguleringssjefen avsto søknaden 30.07.2007, blant annet under

henvisning til at den var i strid med kommuneplanens bestemmelser, som bare gav anledning til å bygge eneboliger eller tomannsboliger på eiendommen. Paulshus påklaget vedtaket i brev av 25.08.2007, men det faste utvalget for plansaker/hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholdt bygnings- og regulerings sjefens vedtak i møte 27.09.2007, sak 85/07, og sendte saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. I brev av 02.04.2008 opprettholdt fylkesmannen kommunens avslag. Se vedlegg 1.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Dysterskogen, stadfestet 18.08.1964, og er regulert til boligformål. I henhold til kommuneplanen for Ås er reguleringsbestemmelsene erstattet av kommuneplanens bestemmelser § 8 A, som gir anledning til å bygge eneboliger, eneboliger med hybelleilighet eller tomannsboliger. Andre typer boliger, for eksempel rekkehus, flermannsboliger og boligblokker forutsetter at det utarbeides reguleringsplan. Se vedlegg 2.

Forslag til reguleringsendring:

Stig Paulshus har i eksp. av 27.05.2008 oversendt forslag til reguleringsendring for å kunne bygge en 4-mannsbolig på gnr 55 bnr 7. Han viser til at eiendommen i dag er bebygd med en gammel trebygning med ca. 180 m² gulvflate og 2 fulle etasjer. Bygningen er forfallen. Forslaget innebærer at denne bygningen rives og erstattes med et nytt boligbygg i 2 etasjer, med fire leiligheter, hver på ca. 80 m², samt parkeringskjeller. Med boder, trappeopp ganger og balkonger blir bebygd areal anslagsvis 240 m². Med et tomteareal på 1156 m² gir dette et bebygd areal på ca. 21 % BYA.

Se ellers brev med vedlegg fra Stig Paulshus, vedlegg 3.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Stig Paulshus har begrunnet sitt forslag blant annet med at det i området til dels er tett bebyggelse, jfr. Åslund, samt eiendommer med rekkehus m.m. Teknisk sjef er enig i at den foreslåtte reguleringsplanen ikke vil bety noen vesentlig endring eller fortetting i miljøet. Det kan sies at man her omgår kommuneplanbestemmelsene ved å fremme et privat reguleringsforslag. I dette tilfelle ser ikke teknisk sjef at det er "betenkelig". Ås kommune har tillatt seg å rentegne reguleringskartet, samt utarbeide reguleringsbestemmelser, som bestemmer bruk, u-grad og høyder. Det er lagt inn et lite tillegg i utnyttelsesgraden, til 22 % BYA, slik at det blir et lite "slingringsmonn", sett i forhold til oversendt skisseprosjekt for boligbygg. Se vedlegg 4 og 5. Det foreslås at det ikke tillates etablert en ekstra avkjørsel fra Solfallsveien, men at eksisterende avkjørsel skal være felles for Solfallsveien 20 og 22. Se reguleringsbestemmelsene.

Forslaget er ikke mer omfattende enn at det kan behandles som en mindre vesentlig endring av del av reguleringsplanen for Dysterskogen. I følge plan- og bygningslovens § 28-1 kan det faste utvalget for plansaker gjøre endelig vedtak om mindre vesentlig endring etter at berørte parter er gitt anledning til å uttale seg. Varsel om regulering ble sendt ut 04.07.2008. Det er ikke kommet bemerkninger til saken.

Teknisk sjef forslår at det faste utvalget for plansaker godkjenner planforslaget for Solfallsveien 22.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 84/08

Utv.sak nr 84/08

R-52/1M - PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR NESSET - SJØLYST, GNR 113 BNR 32 OG 35

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 113/32

Saknr.: 98/2439

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

84/08

28.08.2008

Saken ettersendes.

Utv.sak nr 85/08**GNR 55 BNR 97 - GAMLE HOGSTVETVEI 9 - NYBYGG + OMBYGGING**

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 55/97	Saknr.: 08/772
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	85/08	28.08.2008
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	/	

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 28.08.2008:

- 1. Under henvisning til saksutredningen godkjenner bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97 de anmeldte byggeplaner samt kontrollplan for prosjektering på gnr 55 bnr 97.**
- 2. Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 98 og 98 a lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utføvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.**

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

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
 2. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.
 3. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder, samt søknad om ansvarsrett må innsendes for godkjenning.
 4. Kontrollplan for utførelse må innsendes for godkjenning.
 5. Dokumentasjon av sikkerhet ved brann skal innsendes. Dersom det ikke benyttes preaksepterte løsninger, kan kommunen kreve uavhengig kontroll.
 6. Dokumentasjon av ansvar og kontroll for innvendige sanitærinstallasjoner skal være innsendt og godkjent.
 7. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
 8. Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt.
 9. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
 10. Arbeidstilsynets samtykke skal foreligge.
- Forøvrig skal følgende oppfylles:*
11. Bygningsgebyr er innbetalt til kommunekassen. Regning ettersendes.
 12. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på innvendig og utvendig sanitæranlegg fra rørlegger.
 13. Graving må ikke påbegynnes før Bravida Geomatikk AS, Postboks 585, 1703 Sarpsborg er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.

14. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt.

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

Tillatelsens gyldighet

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

Klageadgang

Dette vedtak er gjort i henhold til fullmakt og kan påklages til det faste utvalget for plansaker, se vedlagte orientering om klageadgang.

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Vedlegg som følger saken trykt:

Situasjonsplan, fasadetegninger, plantegninger og snitt (nedfotografert)

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Ansvarlig søker: LMR Arkitekter AS, Rosenkranzgt. 15, 0160 Oslo

Tiltakshaver: Akershus Fylkeskommune, Postboks 1193 Sentrum, 0107 Oslo

Ås Videregående skole, Postboks 10, 1431 Ås

SAKSUTREDNING:

Søknaden gjelder:

Det søkes om rammetillatelse for nybygg ved Ås videregående skole. Tiltakshaver er Akershus Fylkeskommune.

Nybygget skal oppføres i to etasjer. I tillegg kommer et takoppbygg. Det er ikke kjeller i nybygget.

Nybyggets bruksareal er beregnet til 3520m². Bebygd areal er 2060m², inkludert bruforbindelse til eksisterende bygning.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Ås videregående skole (R-245-V), vedtatt av kommunestyret 07.05.2008.

Reguleringsformål/planstatus:

Område for offentlige bygninger, skole.

Tillatt grad av utnytting / tomteareal:

Maksimal tillatt grad av utnytting er 40 % bebygd areal (% BYA).

Grad av utnytting etter utbygging:

%BYA = 26,7 %.

Andre reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

Utforming: Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensener og maksimal gesimshøyde som vist på reguleringskartet.

Tilbaketrunkne takoppbygg for ventilasjon, trapp og heis tillates, med høyde inntil 3 meter over gesims og tilbaketrunkket minst 3 meter i forhold til hovedfasade.

Utforming av bebyggelse.

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det forutsettes en god terrengtilpasning.

Bebyggelsen skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

Veier, parkeringsplasser m.m. skal tilpasses terrenget og bebyggelsen. Terrengmurer og eventuelle støyskjermer skal tilsvarende være tilpasset en tiltalende helhetsvirkning.

Opparbeidelse av uteområder: Terrengutforming og opparbeidelse av uteområder skal foretas med sikte på god kvalitet. Uteområdene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. I så stor utstrekning som mulig skal det gis tilgjengelighet for alle.

Før det gis rammetillatelse til videre utbygging, skal kommunen ha godkjent utomhusplan for hele skoleområdet, jfr. pbl § 69nr. 3, med vedtekt for Ås kommune. Det utstedes ikke ferdigattest for bebyggelsen før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

Nabovarsling:

Naboer ble varslet om tiltaket i rekommanderte postsendinger sendt 22.04.08, se vedlegg C1.

Vi har ikke mottatt protester mot eller innsigelser til planene.

Forhandskonferanse ble avholdt 01.04.08.

Annen myndighet:

Søknad om fritak fra plikt til å bygge tilfluktsrom er sendt Oslo og Akershus Sivilforsvarsdistrikt.

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke til planene er sendt.

Beskrivelse:

Nybygget skal romme skolens bibliotek, et auditorium, grupperom og undervisningsrom for teorifag og apotekteknikkutdanningen, kontorer for skolens administrasjon og tillitsvalgte, rom for lærerarbeidsplasser, samt tilhørende birom, blant annet personalgarderober og -toaletter.

Nybygget innebærer ikke en utvidelse av elevtallet eller økt antall ansatte, men skal gi bedre arbeids- og undervisningsforhold og erstatte provisorier og leiearealer. Ettersom nybygget innebærer flytting av en del av skolens funksjoner, innebærer planene behov for ombygginger i eksisterende bygningsmasse. Tillatelse til disse ombyggingene vil bli omsøkt separat, etter nærmere avtale med tiltakshaver.

Nybygget vil bli et nytt atkomstbygg til skolen mot øst og skal romme viktige fellesfunksjoner for skolen. Inngangsområdet artikuleres med en passasje gjennom det ellers enkle bygningsvolumet. Yttervegger kles med trepanel. Gjennom fasadedetaljer og materialbruk søkes fornyende elementer trukket inn i skolens bygningsmiljø. Samtidig bryter ikke nybyggets størrelse og proporsjoner med skoleanleggets målestokk.

Innvendige vegger og overflater utføres i robuste materialer, som tegl, fiberplater og eksponert betong. Glassfelt i skillevegger mot vestibylen skal bidra til en opplevelse av åpenhet i bygget.

Nybygget vil bli fundamentert på betongpeler til fjell. Hovedbæresystemet utføres med plasstøpte søyler. Som dekker benyttes hulldekker, bortsett fra i avgrensede områder som får plasstøpte dekker. Bærekonstruksjonen i takoppbygget utføres i stål.

Ventilasjonsanlegget plasseres i takoppbygget. Det installeres vannbåret varmeanlegg, forutsatt forsynt fra offentlig fjernvarmeanlegg. Bibliotek og vestibyle sprinkles. Brannalarmanlegget skal kommunisere med skolens øvrige bygninger, og det installeres talevarslingsanlegg. Det etableres person-/vareheis tilpasset rullestolsbruker.

Tekniske krav:

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

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:	
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:	
Ansvarlig søker (SØK)	
• LMR Arkitekter AS	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)	
• LMR Arkitekter AS • AS Frederiksen • Boro VVS og Miljø AS • Ing. firmaet Malnes og Endresen AS • BA8 Rådgivende Ingeniører AS • Multiconsult AS	Arkitektur- og teknisk prosjektering Bygningskonstr. – fundamentering VVS og VA Installasjoner, brann, nødllys, heis Brannsikkerhet Lydteknikk
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)	
• LMR Arkitekter AS • AS Frederiksen • Boro VVS og Miljø AS • Ing. firmaet Malnes og Endresen AS • BA8 Rådgivende Ingeniører AS • Multiconsult AS	Arkitektur- og teknisk prosjektering Bygningskonstr. – fundamentering VVS og VA Installasjoner, brann, nødllys, heis Brannsikkerhet Lydteknikk
Merknad:	

Kontroll:

LMR Arkitekter AS har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Etter flere utvidelser av skolens bygningsmasse med både permanente og midlertidige bygninger, med dispensasjoner fra gjeldende regulering, ble arbeidet med ny reguleringsplan for skolens område igangsatt. Reguleringsplanen tok utgangspunkt i utvidelse av skolens bygningsmasse, og ble tilpasset en fremtidig utvidelse.

Utomhusplanen er tilpasset skolens behov med hensyn til uteaktiviteter og parkering. Området er flatt og det er små høydeforskjeller. Det er enkelt å tilpasse kravene til universell utforming. Den innsendte landskapsplanen viser ikke detaljer som ledelinjer, underlag, farger og beplantning som kan ha betydning for universell utforming, men det forutsettes at dette blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

Når det gjelder bygningen er det store åpne arealer med god adkomst. Det er heis i bygningen tilrettelagt for rullestolbruker. Når det gjelder fargevalg og materialer for øvrig, tilpasset universell utforming, fremgår dette ikke av planene, men forutsettes ivaretatt i gjennomføringen av prosjektet.

Den omsøkte utvidelsen er tilpasset reguleringsplanen med bestemmelser.

Sikkerhet ved bruk, herunder brann, skal dokumenteres før igangsettingstillatelse blir gitt.

Det skal senere innsendes søknad om ominnredning og rehabilitering av andre eksisterende bygninger på skolens område.

Teknisk sjef anbefaler at Det faste utvalget for plansaker godkjenner de framlagte byggeplaner med utomhusplan.

Utv.sak nr 86/08
GNR 74 BNR 30 - GAMLE KROERVEI 119 - NYBYGG - GARASJE

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 74/30	Saknr.: 08/512
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Melding om arbeid - bygg	13/08	06.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	86/08	28.08.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 28.08.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og opprettholder bygnings- og regulerings sjefens vedtak av 27.02.2008, sak D 13/08.

Klagen fra søkeren tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Melding om tiltak, datert 24.02.2008.
2. Garasjetegninger
3. Situasjonkart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Bygnings- og regulerings sjefens vedtak av 27.02.2008, sak D 13/08.
6. Klage datert 24.07.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med alle dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- John Arild Thim, Gamle Kroervei 119, 1430 ÅS
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

John Arild Thim, eier av gnr 74 bnr 30, Gamle Kroervei 119, har 24.02.2008 sendt inn melding om tiltak for å bygge ny garasje. Den omsøkte garasje har et bebygd areal på 49 m².

Eiendommen består for øvrig av et uthus med bebygd areal på 30 m² og et bolighus med bebygd areal på 74 m². Tomten har et areal på 1223 m². I tidligere korrespondanse står det at uthuset er 40 m², men det viser seg at størrelsen er ca 30 m².

I henhold til reguleringsplan for området ved Rustadporten, R-26, kan garasje oppføres som frittliggende bygning i en etasje med grunnflate ikke over 36 m². Se vedlegg 4. Sammen med allerede eksisterende uthus vil eiendommen med den omsøkte garasje få et uthus/garasjeareal på ca 80 m².

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene med begrunnelse i stort behov for lagringsplass for sportsutstyr og hageredskaper, samt behov for garasje til to biler.

Den omsøkte garasje er prosjektert over hovedvannledning og en eventuell godkjenning av prosjektet medfører at hovedvannledningen må flyttes.

Tidligere vedtak - klage:

Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden 27.02.2008, med begrunnelse i for stort areal på uthus/garasje. Se vedlegg 5.

I brev av 24.07.2008 påklager eieren, John Arild Thim, avslaget. Se vedlegg 6.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Etter bygnings- og reguleringsjefens avslag har det vært en lengre kontakt og diskusjon med søkeren, før han "endelig" påklaget vedtaket 24.07.2008.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, men bygningsmyndighetene har ikke funnet de oppgitte begrunnelser som "særlige grunner", som ikke også kan påberopes av andre.

Det er allerede et uthus/garasjebygg på eiendommen. Dette er i dårlig forfatning, og en reparasjon vil i praksis bety at man bygger nytt. En mulig argumentasjon om at man har et brukbart uthus i god stand, og at det ikke bør rives, kan vanskelig benyttes i dette tilfelle. Henvisningen til at mange i kommunen får tillatelse til å bygge garasje inntil 50 m², er korrekt nok, og på denne romslige eiendommen vil det ikke være vanskelig å innpasse en garasje på 50 m². En aksept om at man kan bygge en garasje på inntil 50 m² i områder der regulert garasjestørrelse er på 36 m², vil på den annen side gi presedens, og et vedtak om dette bør i så fall gjøres av det faste utvalget for plansaker og ikke av administrasjonen.

Den planlagte garasje er prosjektert over hovedvannledningen. Tomten er egnet til å oppføre garasje uten at denne vil komme i konflikt med vannledningen. Godkjennes den planlagte plassering av garasjen, må hovedvannledningen først flyttes, og kostnadene ved dette må bæres av grunneieren/søkeren..

Teknisk sjef foreslår at bygnings- og reguleringsjefens vedtak opprettholdes, at klagen ikke tas til følge. Det vil kunne godkjennes garasje på 36 m² i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Utv.sak nr 87/08
GNR 95 BNR 22 - VOLLHOLEN 5 – GARASJE, KLAGE

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 95/22	Saknr.: 03/1022
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	123/08	28.05.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	87/08	28.08.2008
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	/	

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 28.08.2008:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 28.05.2008, sak D 123/08. Klagen fra Kjell Hansen tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Sak D 123/08, datert 28.05.2008.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om dispensasjon, datert 21.03.2008.
2. Sak D 123/08.
3. Situasjonsplan, fasader, plan- og snittegninger.
4. Klage på vedtak, datert 18.06.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Tiltakshaver: Kjell Hansen, Vollholen 5, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Bygnings- og reguleringsjefen gav i sak D 123/08 dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om møne- og gesimshøyde mot at garasjen grunnflate (BYA) ble redusert til 36 m². Bygnings- og reguleringsjefen vedtok:

1. *Under henvisning til saksutredningen gir bygnings- og reguleringsjefen dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om møne- og gesimshøyde, mot at garasjens grunnflate (BYA) reduseres til 36 m².*
2. *Under henvisning til saksutredningen godkjenner bygningsjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93, 95 b og 97 de anmeldte byggeplaner for prosjektering og utførelse på gnr 95 bnr 22.*
3. *Korrigerte tegninger, som viser møne- og gesimshøyde mot øst på 5 og 3 m, og en grunnflate på 36 m², skal innsendes.*

Tiltakshaver begrunnet sin søknad om dispensasjon slik:

Garasjens plassering er iht godkjent situasjonsplan fra da boligen ble bygd. Hele tomten er skrånende, og arealet nord for boligen er fylt opp for å etablere biloppstillingsplass. Dette arealet ligger lavere enn veien (Vollholen), og garasjen må derfor trekkes godt mot vest for å få forsvarlige parkerings- og avkjøringsforhold. Dette medfører at for å kunne bygge garasjen på en forsvarlig måte må den enten ha en høy grunnmur mot vest, det må settes opp en støttemur, eller tomten må fylles enda mer ut mot vest.

Klage:

I brev av 18.06.2008 klager Kjell Hansen på vedtaket og opprettholder søknaden om å oppføre en garasje med grunnflate på 49 m². Hansen skriver i sin klage:

I det aktuelle boligområdet er landskapet kupert, med mye åpent areal. Mange av husene og tomtene i området er relativt store, og en påstand om at en garasje med grunnflate på 48,75 m², takvinkel på 33° og bygd inn i terrenget blir stor og dominerende i et slikt miljø mener jeg blir en helt feilaktig vurdering. Og at en arealforskjell på 12,75 m² skal være avgjørende for at man kan gi tillatelse til å bygge, kontra å vurdere garasjen som svært dominerende og gi avslag synes derfor forunderlig for meg.

Jeg påpeker igjen at ingen naboer har klagt i denne saken; at garasjen blir stor og dominerende har derfor ikke vært noe tema for de som bor i nærområdet.

Den omsøkte garasjen har et bebygd areal som er tillatt iht planbestemmelsene i gjeldene kommuneplan. Avviket i forhold til disse bestemmelsene, og i forhold gjennomsnittet av garasjer for øvrig godkjent i Ås kommune er at denne søkes bygd med en kjelleretasje. I mitt brev datert 21.03.2008 er det gitt utfyllende begrunnelse for dette.

Det oppfattes som svært urimelig å ikke få tillatelse til å bygge dobbel bilgarasje med grunnflate som søkt, når man har behov for det og det er i tråd med planbestemmelsene i kommuneplanen. At min "straff" skal bli at jeg må bygge en mindre garasje enn jeg

har behov for bare fordi at jeg har en skrånende tomt som gjør det tilnærmet umulig å tilfredsstille kravet som er satt til maksimal mønehøyde (uten store oppfyllinger av tomten) oppfattes også som svært urimelig.

Jeg aksepterer imidlertid å redusere takvinkelen og gesimshøyden slik at møne- og gesimshøyde mot øst blir hhv 5 og 3 meter, jfr. pkt 3 i bygningssjefens vedtak. Garasjen vil da kun få en fasade som avviker fra høydekrav for møne og gesims i planbestemmelsene. Men min søknad om å bygge garasje med en grunnflate på 48,75 m², og med kjeller, opprettholdes.

Reguleringsmessige forhold: (Kommuneplanens bestemmelser)

- Carport/garasje/uthus kan oppføres som frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.
- Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m BYA per familieleilighet og 25 m BYA per hybelleilighet.
- Frittliggende carport/garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus. Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 5 meter. Ved innkjøring parallelt med vei skal avstand til tomtegrense mot vei være minst 1,5 meter.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Eiendommen har et areal på 1052 m² og er bebygd med et bolighus i 2 etasjer med underetasje, med bebygd areal på 170 m². Eiendommen er uregulert, men er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Kommuneplanen tillater garasjer/uthus på inntil 50 m², med mønehøyde inntil 5 meter målt fra laveste ferdig planert terreng.

Den godkjente garasjestørrelsen bør dekke det lagringsbehovet som er naturlig på en boligeiendom, da hovedetasje og underetasje til sammen vil få et bruksareal på nærmere 70 m², i tillegg til lagringsmuligheten på loftet.

Vi kan ikke se at det er oppgitt "særlige grunner" til at det skal tillates garasje på nærmere 50 m² med full underetasje/kjeller i tillegg, bortsett fra at det er skrånende terreng. Det kan neppe sies å være en "straff" at man kan i dette tilfelle til sammen kan få tillatelse til et utnyttbart areal på nærmere 70 m², når man på en tilnærmet flat tomt bare vil kunne få godkjent inntil 50 m².

Fasadene mot nord, syd og vest blir dominerende, og vi ser ingen grunn til, uten betingelser, å dispensere fra kravet om møne- og gesimshøyde.

Teknisk sjef finner i dette tilfellet at det er greit å gi dispensasjon fra høydekravet på grunn av terrengforholdene, men på betingelse av at garasjens grunnflate reduseres til 36 m². Det er en logisk sammenheng mellom dispensasjonen og betingelsen for å gi dispensasjon. Søkeren vil likevel få noe større garasje-/uthusareal enn kommuneplanen fastsetter.

Teknisk sjef anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Utv.sak nr 88/08**GNR 44 BNR 1 - BURUM - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 44/1	Saknr.: 08/187
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	39/08	18.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	88/08	28.08.2008

Innstilling til møte 28.08.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 18.02.2008, sak 39/08. Klagen fra Finn J. Dahl tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 19.08.2008

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

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Søknad fra Finn J. Dahl, datert 14.01.2008/17.01.2008
3. Vedtak i saken, datert 18.02.2008
4. Klage fra Finn J. Dahl, datert 10.03.2008
5. Utsnitt fra kommuneplanen

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Finn J. Dahl, Burum gård, Herumveien, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Sivilarkitekt Solveig D. Grue har, på vegne av hjemmelshaver Finn J. Dahl, søkt om å fradele en parsell på ca 2000 m2 til boligformål fra gnr 44 bnr 1, Burum gård (se vedlegg 2). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-formål).

I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at:

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c).

Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse er at søker ønsker å overdra gården til nye eiere. Han ønsker å fradele en parsell på gården hvor han kan bosette seg. Han viser til at han har bodd og arbeidet i dette området hele livet, og han har et sterkt ønske om å bo i nærhet til gården. Parsellen, som er søkt fradelt, grenser inn til eksisterende boligbebyggelse på Landåskollen og i Søråsveien.

Det kom inn to bemerkninger fra berørte parter i nabolaget. De var skeptiske til flere boliger i dette området, pga knapphet på friluftsområder.

Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden 18.02.2008, med henvisning til kommuneplanens bestemmelse § 9 og ved at det ikke var oppgitt *særlige grunner* utover stedstilknytning (vedlegg 3).

Klage:

Finn J. Dahl klager i brev datert 10.03.2008 på vedtaket (vedlegg 4). Han viser til to andre parseller som er blitt fradelt og som han mener kan sammenlignes. At det ikke er blitt gjort en vurdering av disse sakene mener han er mangelfull saksbehandling av søknaden. Han mener det er en klar forskjellsbehandling. Se mer utfyllende klage i vedlegg 4, der det også ligger ved kopi av vedtakene for de to nevnte eksemplene.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Når det gjelder de to fradelingssakene, som søker sammenligner sin søknad med, er den ene fradelt i henhold til § 10 (gnr 45 bnr 1, Herumhagen) og den andre fradelt i henhold til § 7 (dispensasjon) i kommuneplanens arealdel. Sistnevnte parsell (gnr 44 bnr 28, Brekkeveien 27) skulle vært disponert til boligformål i forrige kommuneplan. Den var, antakelig på grunn av unøyaktigheter i opptegningen av forrige kommuneplan, delvis disponert til LNF-formål og delvis til boligformål. I gjeldende kommuneplan er hele eiendommen disponert til boligformål.

Teknisk sjef kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som gir ”særlige grunner” til å dispensere fra kommuneplanen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Finn J. Dahl.

Utv.sak nr 89/08**GNR 102 BNR 386 - ISRANDVEIEN 9 - NY BOLIG, KLAGE**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 102/386	Saknr.: 07/2335
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	53/08	11.03.2008
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	130/08	04.06.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	89/08	28.08.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 28.08.08:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 10.07.08, sak nr. D 130/08.

Klagen fra naboen taes ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.08.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart - målestokk 1: 500
2. Fasade-, snitt- og plantegning ny – målestokk 1:100.
3. Profil med terrengsnitt
4. Estetisk redegjørelse av prosjektet.
5. Godkjennelse av 10.07.08, sak nr. D 130/08.
6. Klage på vedtak fra Berit og Pål Einar Schau, datert 22.07.08, GB 102/385.
7. Kommentarer til klage datert 13.05.08 fra Akro AS.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Ansvarlig søker:

Akro AS, Tjurveien 33, 1914 Ytre Enebakk.

Tiltakshaver:

Narinder Kaur Gill, Atriumveien 10 G, 1406 Ski.

Naboer:

Berit og Pål Einar Schau, Israndveien 11, 1406 Ski.

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold**

Gnr 102 bnr 386, Israndveien 9, er ubebygget. Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for deler av Østre Solberg ved Israndveien (R- 215 -V), vedtatt av kommunestyret 21.04.2004, der den er regulert til byggeområde for bolig.

Eiendommen ligger i et nyetablert boligfelt. Boligen ligger på en forholdsvis flat eiendom med to fløyer mot vest og syd. Boligen består av en hovedetasje og kjeller. Bruksarealet for eneboligen er på 420 m². Bebygd areal(BYA) er totalt 25 % (294 m²) inkludert dobbelt garasje(40m²) og biloppstillingsplass(18 m²). Eiendommen utgjør 1161 m².

Bakgrunn for at saken reises – innkommen klage fra nabo:

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente den 10.07.08, sak nr. D 130/08, en kotehøyde for topp såle på 156 meter over havet og den foreslåtte terrengbehandlingen. Det er innkommet en klage fra nabo i vest datert 22.07.08 på terrengbehandlingen og utnyttelsesgraden. Klagen går i hovedsak ut på at de mener prosjektet ikke tar hensyn til eksisterende terreng og bebygde omgivelser. Det vil si behovet for oppfylling fremstår som lavere og mindre enn reelt, og en høy utnyttelsesgrad gjør at prosjektet er lite estetisk sett mot øvrig bebyggelse.

Akro AS uttalelse til klage:

Området har en naturlig trapping av boligene og tiltaket følger området skrånende terreng. Plassering av boligen på den valgte høyden er nødvendig for at inngangen til boligen ikke kommer for lavt. Det vil ikke bli noen stygge fyllinger mot vest.

Gjeldende lover, regler og bestemmelser:

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 26 % inkludert carport/garasje/uthus. Gesimshøyden for bolighus, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 6,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 27,5 grader, møne i husets lengderetning.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Boligen til naboen som klager, ligger mot vest. Avstanden fra tomtegrensa til boligens vegg liv er på 6,5 meter. Omkringliggende eneboliger har et stort mangfold hva angår form og språk.

Boligen skal ligge i opprinnelig terrengnivå mot øst. Fasadetegningen mot vest viser en påfylling av masser, og en skråning inn mot nabo. Det foreslåtte bygget vil ikke få noen dominerende beliggenhet utover det som er normalt. Teknisk sjef mener at det er tatt tilstrekkelig hensyn til naboer når det gjelder innsyn og privatlivets fred, fordi tomtene i området er forholdsvis flate. Avstanden mellom bygningene anses som forholdsvis stor. Huset vil ikke kaste nevneverdig skygge på naboeiendommen eller stenge for utsikten. Utbyggingen vil ikke medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes ved fortetting generelt. Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å ikke ta klagen til følge.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 90/08

Utv.sak nr 90/08

GNR 54 BNR 370 - MOER GÅRD - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 54/370	Saknr.: 08/829
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	90/08	28.08.2008

Innstilling til møte 28.08.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og gir tillatelse i medhold av plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 63, til deling av eiendom gnr 54 bnr 370, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000, datert 13.08.2008, på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr på kr 3 000,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Det skal tinglyses at gjenværende parsell skal ha atkomst over parsellen som er søkt fradelt, fram til offentlig vei.

Ås, 19.08.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Søknad fra advokat Ola Petter Tandstad, datert 07.04.2008
3. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, vedtatt 22.06.2004
4. Kartskisse i målestokk 1:1000, som viser deling, atkomst m.m., datert 13.08.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ortofoto i målestokk 1:1000
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Advokatfirma Orwall & Co v/ Ola Petter Tandstad, Postboks 1233 Vika, 0110 Oslo
Tor Eldorhagen, Tunveien 4, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Advokat Ola Petter Tandstad har, på vegne av hjemmelshaver Tor Eldorhagen, søkt om deling av gnr 54 bnr 370, tunet på Moer gård i to parseller, se vedlegg 2. Eiendommen er på 12 754,1 m² og er regulert til spesialområde, bevaring av boliger med tilhørende anlegg i reguleringsplan for Nordre Moer, vedtatt 22.06.2004 (vedlegg 3).

Parsellen som er søkt fradelt er på ca 5000 m² og er bebygd med 5 driftsbygninger av varierende størrelse. Bolighuset står på gjenværende parsell. Se vedlegg 4.

I følge søker har bygningene, på parsellen som er søkt fradelt, i 20 år blitt brukt til oppdrett av parakitter og papegøyer. Det er tenkt at driften skal opprettholdes på eiendommen.

I reguleringsbestemmelse nr 6.0 som omhandler spesialområdet heter det at:

Eksisterende bygninger som i planen er vist som bevaringsverdige, tillates ikke revet. Ved eksteriørmessige endringer skal fortrinnsvis det gamle stilpreget tilbakeføres. Det kan tillates tilbygg til de bevaringsverdige bygningene under forutsetning av at tilbyggene tilpasses eksisterende bygg med hensyn til fasadeutforming, materialvalg, form og farge. Alle forslag til riving, nybygg og tilbygg innenfor bevaringsområdet skal forelegges fylkeskommunens kulturvernmyndigheter til uttalelse før bygningsmyndighetene gjør vedtak.

Området tillates brukt som i dag til boligformål og næringsvirksomhet som for eksempel kontor, verksted og lager. Det kan tillates bygd et nytt boligbygg innenfor området. Boligbygget skal tilpasses tunet og bebyggelsen i området. For øvrig gjelder bestemmelsene i pkt. 2.1 og 2.4.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Søknaden medfører at tunet blir delt i to parseller. Teknisk sjef synes det er uheldig at tunet deles, men kan ikke se at søknaden er i strid med reguleringsplanen og at den vil medføre endringer i bruken av tunet. Søker har oppgitt at dagens virksomhet med parakitter og papegøyer skal opprettholdes.

Det tillates ikke oppført ytterligere en bygning til boligformål på fradelt parsell. Hvis det ønskes en bolig på eiendommen, må det påregnes en omdisponering av en av de mindre driftsbygningene. Det må tinglyses at gjenværende parsell får tinglyst atkomst over parsellen, som er søkt fradelt, fram til offentlig vei.

Teknisk sjef foreslår at søknaden innvilges.

Utv.sak nr 91/08
EKSPPROPRIASJON AV VEIGRUNN - MOERVEIEN

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q20	Saknr.: 08/1838
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø Kommunestyret	91/08 /	28.08.2008

Innstilling:

HTM innstiller på at sak om samtykke til ekspropriasjon av ca 300m2 veigrunn av eiendommen gnr 55 bnr 56 fremmes for kommunestyre.

Ås, 19.08.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

HTM
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 18.08.2008 fra Ås kommune
Brev av 27.06.2008 fra adv. Øyvind Dahle
Brev av 28.04.2008 fra Ås kommune
E-post av 24.04.2008 fra Ås kommune
E-post av 26.02.2008 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 09.01.2008 fra Ås kommune
Brev av 13.12.2007 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 07.12.2007 fra Ås kommune
Brev av 20.11.2007 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 12.11.2007 fra Ås kommune
Brev av 30.10.2007 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 22.10.2007 fra Ås kommune

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev av 18.08.2008 fra Ås kommune
Brev av 27.06.2008 fra adv. Øyvind Dahle
Brev av 28.04.2008 fra Ås kommune
E-post av 24.04.2008 fra Ås kommune

E-post av 26.02.2008 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 09.01.2008 fra Ås kommune
Brev av 13.12.2007 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 07.12.2007 fra Ås kommune
Brev av 20.11.2007 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 12.11.2007 fra Ås kommune
Brev av 30.10.2007 fra adv. Øystein Dahle
Brev av 22.10.2007 fra Ås kommune

Utskrift av saken sendes til:

Adv. Øystein Dahle
Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Ved godkjent reguleringsplan for Ås sentrum og vedtatt tiltaksplan for trafikksikkerhet, ønsker Ås kommune å ”stramme” opp krysset Skoleveien/Moerveien; se vedlagte kartutsnitt av 09.01.08. Tiltaket omfatter bygging av fortau og parkeringsplasser i samsvar med nevnte reguleringsplan. Det er gitt tilsagn på statlige tilskuddsmidler på kr 320 000 til tiltaket.

Tiltaksgjennomføring nødvendigjør erverv av ca 300m² areal fra eiendommen gnr 55 bnr 56. I den forbindelse er det siden i fjor høst forsøkt etablert minnelig avtale for grunnervet, med forslag fra kommunens side om en erstatning på i alt kr 60 000; dvs 200 kr/m². Grunneier v/adv. Øystein Dahle krever et erstatningsbeløp på kr 450 000 ; dvs 1500 kr/m².

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det aktuelle arealet på 300m² har allerede vært benyttet i all hovedsak til offentlig trafikkformål i lang tid. Gjennomføring av dette tiltaket medfører således ingen endring av bruken av arealet. Grunneier anses således ikke å bli påført tap av nevneverdig betydning ved gjennomføring av tiltaket. Det vil derimot innebære en forbedring av trafikksikkerheten i området.

Et erstatningskrav på 450 000 kroner synes alt for høyt ut fra ovennevnte begrunnelse. Kravet foreslås avvist, med anmodning om at arealet erverves ved ekspropriasjon.

Grunneier v/adv. Øystein Dahle er ved brev av 18.08.2008 gitt anledning til å uttale seg i saken; jfr oreigningslovens bestemmelser, med tre ukers svarfrist; ca 15.09.2008. Dvs at sak om ekspropriasjon ikke kan fremmes for kommunestyret før denne uttalelsen evt foreligger.

Med forbehold om at grunneier aksepterer kommunens tilbud innen uttalelsesfristen, anmodes det om at erverv av nødvendig veigrunn av eiendommen gnr 55 bnr 56 foretas ved ekspropriasjon.