

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Kommunestyret har møte i Ås rådhus, Store sal

10.09.2008 kl. Kl. 19.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet. Kommunestyret kan høres direkte på radio FM 99,0. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Rådmannskontoret.

### Saksliste:

Utv.sak nr. 39/08                      08/1838  
EKSPROPRIASJON AV VEIGRUNN - MOERVEIEN

Utv.sak nr. 40/08                      08/1139  
GANG-OG SYKKELVEI LANGS KJÆRNESVEIEN FINANSIERING

Utv.sak nr. 41/08                      07/648  
R-246 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED RINGNES

Utv.sak nr. 42/08                      02/255  
R-208 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED ASKEHAUGVEIEN

Utv.sak nr. 43/08                      08/1347  
SUPPLERINGSVALG TIL VERV ETTER ASTRID PEDERSENS (H) UTTREDEN

Utv.sak nr. 44/08                      08/1488  
SØKNAD OM KOMMUNAL GARANTI - KAJA BARNEHAGE

Utv.sak nr. 45/08                      08/1872  
FOLLO REN IKS - ÅRSMELDING 2007

Ås, 02.09.08      Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Annette Grimnes,  
tlf. 64962003 eller e-post: [annette.grimnes@as.kommune.no](mailto:annette.grimnes@as.kommune.no)  
(Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid). **Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.**

Johan Alnes  
Ordfører

**REFERATSAKER TIL KOMMUNETSYRET 10.09.08:**

**MØTEINNKALLING:**

Kontrollutvalget 02.09.08

Kontrollutvalget 17.06.08

**PROTOKOLL:**

Kontrollutvalget 17.06.08

**Utv.sak nr 39/08****EKSPROPRIASJON AV VEIGRUNN - MOERVEIEN**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: Q20

Saknr.: 08/1838

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	91/08	28.08.2008
Kommunestyret	39/08	10.09.2008

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling:**

HTM innstiller på at sak om samtykke til ekspropriasjon av ca. 300m<sup>2</sup> veigrunn av eiendommen gnr. 55, bnr. 56 fremmes for kommunestyret.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 28.08.2008:**

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

**Votering:**

FrP's forslag ble nedstemt 7-2 (FrP)

Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

**Innstilling:**

Tilsvarende hovedutvalgets innstilling til kommunestyret.

**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 nødvendiggjør erverv av ca 300m<sup>2</sup> areal fra eiendommen gnr 55 bnr 56. I den forbindelse er det siden i fjor høst forsøkt etablert minnelig avtale for grunnvervet, med forslag fra kommunens side om en erstatning på i alt kr 60 000; dvs. 200 kr/m<sup>2</sup>. Grunneier v/adv. Øystein Dahle krever et erstatningsbeløp på kr 450 000 ; dvs. 1500 kr/m<sup>2</sup>.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det aktuelle arealet på 300m<sup>2</sup> 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.

**Utv.sak nr 40/08**

**GANG-OG SYKKELVEI LANGS KJÆRNESVEIEN FINANSIERING**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q20	Saknr.: 08/1139
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/08	12.06.2008
Formannskapet	66/08	27.08.2008
Kommunestyret	40/08	10.09.2008

**Formannskapet innstilling 27.08.2008:**

Ås kommune kan ikke finansiere gjennomføringen av gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien på strekningen fra eksisterende gang- og sykkelvei ved Kjonebakken til krysset med Nebbaveien innenfor gjeldende økonomiplan.

**Formannskapet behandling 27.08.2008:**

**Votering:** Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig tiltrådt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 12.06.2008:**

Håvard Steinsholt foreslo følgende endring:

Siste ordet nå erstattes med innenfor gjeldende økonomiplan

**Votering:** Innstillingen med Håvard Steinsholts endring ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 12.06.2008:**

Ås kommune kan ikke finansiere gjennomføring av gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien på strekningen fra eksisterende gang- og sykkelvei ved Kjonebakken til krysset med Nebbaveien innenfor gjeldende økonomiplan.

**Rådmannens innstilling 31.05.08:**

Ås kommune kan ikke finansiere gjennomføring av gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien på strekningen fra eksisterende gang- og sykkelvei ved Kjonebakken til krysset med Nebbaveien nå.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM

Formannskapet

Kommunestyret

**Utskrift av saken sendes til:**

Kjærnes Vel



**Vurdering:**Refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven

Bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser hjemler refusjon av utgifter til opparbeidelse av veianlegg. Idet disse bestemmelsene kun hjemler utgiftsfordeling på ubebygget areal og eiendommer, kan bruk av disse reglene derfor gi ganske ulike og urettferdige utslag. Dessuten innebærer bestemmelsene omfattende formelle og juridiske spilleregler, som er ganske rigide samt tids- og arbeidskrevende og dermed lite rasjonelle. Ut fra dette anses refusjonsbestemmelsene uaktuelt å benytte som finansieringsmulighet i denne forbindelse.

Jordskifteloven

Bruk av jordskifteloven for fordeling av utgifter til bygging av gang- og sykkelveien er tatt opp med og vurdert av jordskifteretten i Oslo & Akershus. Jordskifteretten er i utgangspunktet noe usikker på om jordskifteloven - §2e - kan hjemle slik utgiftsfordeling. Dette fordi en slik sak ikke er prøvd tidligere. For at denne løsningen kan prøves, må en eller flere private som har rettslig interesse i at gang- og sykkelveien bygges; for eksempel Kjærnes Vel, fremme sak overfor jordskifteretten. Utgiftsfordelingen kan fremmes for alle eiendommer som ligger innen regulerte områder, og som kan ha nytte av gang- og sykkelveien. Jordskifteretten kan deretter gjøre et fremmingsvedtak om forhåndspåanke i saken. Dvs. at samtlige innen ovennevnte reguleringsplanområder gis en frist på en måned, med anledning til å be om avklaring av lovhjemmelen. Slik avklaring kan gå til endelig avgjørelse i lagmannsretten dersom partene ber om det. Dersom slik hjemmel finnes, vil jordskifteretten deretter gjøre vedtak om at etablering av et styre som skal ha forvaltningsansvaret for gjennomføring av veiprojektet. Etter en nærmere vurdering av tiltakets verdinytte for alle aktuelle eiendommer, gjør jordskifteretten videre vedtak om en relativ verdifastsetting av tiltaket for eiendommene, samt vedtak om alle nødvendige forvaltningsregler (bl.a. betalingsfrister) styret skal følge. Vedtak om verdifastsettingen kan påankes til overjordskifteretten innen en frist på minst 14 dager. Vedtak i jordskifteretten/overjordskifteretten har samme rettskraft som en dom.

Det er altså knyttet noe usikkerhet til om jordskifteloven hjemler adgang til å kreve beboerne for andelsutgifter som kan fullfinansiere bygging av det aktuelle gang- og sykkelvei-projektet. Det er verdt å merke seg at en slik sak krever et privat initiativ fra en eller flere tomteeiere (flere jo bedre) på Kjærnes, som er innstilt på å gjennomføre saken. Utgifter til å fremme en slik sak er antatt å koste i størrelsesorden 30-50 000 kroner.

Kommunen har ikke adgang til å pålegge slikt privat initiativ, men kan ved informasjon om denne muligheten påvirke eller bidra til at slik sak fremmes privat. På den annen side skal det ikke unnlates å nevne at noen anser bygging av veien å være en offentlig oppgave.

Dersom fremming av en slik sak avklarer at jordskifteloven hjemler ovennevnte gjennomføring, må det påregnes en del behandlingstid på grunn av forventede saker i forhold til overprøving og anke av vedtak.

Dersom fremming av saken resulterer i at lovhjemmel ikke er til stede i jordskifteloven, er man tilbake til utgangspunktet.

Således er denne lovanvendelsen usikker mht ønsket måloppnåelse.

Omprioritering av kommunale investeringsmidler

Ås kommune fullfinansierte bygging av gang- og sykkelvei langs Kroerveien for noen år siden. Akershus fylkeskommune gjorde i den sammenheng vedtak om at kommunen skulle refunderes 50% av opparbeidelsesutgiften i 2008. Etter anmodning fra Statens vegvesen

(sekretariat for Akershus fylkeskommune i veisaker) er det i april/mai sendt faktura om refusjon av ca 4,5 mill.kr. Denne refusjonen er tatt inn i økonomiplanen for Ås kommune i 2009, som finansiering av vedtatte investeringer.

Rådmannen ser opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Kjønebakken til Nebbaveien som et godt tiltak. Slik den økonomiske situasjonen er finner han imidlertid ikke å kunne prioritere kommunale midler til dette prosjektet nå. Dersom de foreslåtte løsninger til å skaffe ekstern finansiering ikke fører fram, kan prosjektet ikke gjennomføres nå.



**Utv.sak nr 41/08**

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

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG r-246/  
L12

Saknr.: 07/648

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	80/08	28.08.2008
Kommunestyret	41/08	10.09.2008

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 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.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 28.08.2008:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 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.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 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 separat):**

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 veikurvans 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 42/08**

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

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-208	Saknr.: 02/255
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	83/07	27.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	55/08	29.05.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	79/08	12.06.2008
Kommunestyret	42/08	10.09.2008

**Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 12.06.2008:**

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 12.06.2008, med reguleringsbestemmelser datert 05.04.2002, sist revidert 12.06.2008 og følgende endringer.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.06.2008:**

Håvard Steinsholt foreslo  
Innstillingen vedtas med følgende endringer:

Pkt.2 i reguleringsbestemmelsene: Bebyggelsens øverste møne skal ikke overstige kotehøyde 37 m over havet

Byggegrensen mot felt B3 tillates utvidet, jfr. Vedlagte utsnitt av reguleringsforslaget.

Pkt. 3.2.b i reguleringsbestemmelsene om deleforbud utgår.

**Votering:** Forslaget ble enstemmig tiltrådt.

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 12.06.2008:**

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.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 29.05.2008:**

Håvard Steinsholt foreslo:  
Saka utsettes

**Votering:** Håvard Steinsholt's forslag ble enstemmig vedtatt

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 29.05.2008:**

Saka utsatt

**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 sammenføres med felt B1. Dels anses tomten som for inneklemt og dels vil bygningsmassen komme for nær nabo i øst.
2. Bestemmelser om fleksible energiløsninger tas inn i reguleringsplanen for alle byggeområder.

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 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.

**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
Det faste utvalg for plansaker 6. gang:	12.06.2008
Kommunestyret:	10.09.2008

**Vedlegg som følger saken (trykt separat):**

1. Reguleringsplankart M 1:1000, datert 05.04.02, sist revidert 12.06.2008 (forminsket)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.04.02, sist revidert 12.06.2008
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 Stafnes 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 Stafnes 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
25. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 29.05.2008
26. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 12.06.2008
27. Bemerkning fra Sol Daler Stafnes og Vetle Daler, datert 14.08.2008
28. Arkitektens kommentar til innkommet bemerkning m.m. datert 22.08.2008

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, sist revidert 12.06.2008
- 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 m<sup>2</sup>. 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 be bygge 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 be bygge 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,

Nessetveien. 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 bemerket 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, Nessetveien, 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.
- frisisiktsonen 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. Egnede uteareal for leilighet i terrassert boligbebyggelse skal være minst 25 m<sup>2</sup>. Nødvendig trafikkareal på

- eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i egnet 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. Egnet uteareal for leilighet i rekkehus skal være minst 100 m<sup>2</sup>. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i egnet 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. Egnet uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m<sup>2</sup> og, minst 100 m<sup>2</sup> for eventuell hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i egnet 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€ 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 dette 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 Nettetveien. 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 inneklemt 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 befarings 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.

**Behandling i det faste utvalg for plansaker 29.05.2008:**

Hovedutvalget vedtok å utsette saken.

**Konklusjon:**

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

**Utv.sak nr 43/08****SUPPLERINGSVALG TIL VERV ETTER ASTRID PEDERSENS (H) UTTREDEN**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes

Arkivnr: 033

Saknr.: 08/1347

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	71/08	27.08.2008
Kommunestyret	43/08	10.09.2008

**Formannskapets innstilling 27.08.2008:**

1. Astrid Pedersen (H) har ved folkeregistrert flytting til Drammen mistet retten til å inneha politiske verv i Ås kommune.
2. Uttreden har konsekvenser for Høyres kommunestyretrekk. Som nytt 5. vara i hovedutvalg for teknikk og miljø velges: Anette Frantzen.

**Formannskapets behandling 27.08.2008:**

Egil Ørbeck (H) fremmet følgende forslag til pkt. 2 i ordførerens innstilling: Anette Frantzen.

**Ordførerens innstilling:**

1. Astrid Pedersen (H) har ved folkeregistrert flytting til Drammen mistet retten til å inneha politiske verv i Ås kommune.
2. Uttreden har konsekvenser for Høyres kommunestyrekk. Som nytt 5. vara i hovedutvalg for teknikk og miljø velges:

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunestyret**Behandlingsrekkefølge:** Kommunestyret**Vedlegg som følger saken trykt:** Ingen**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

E-post fra Astrid Pedersen med melding om flytting.

**Utskrift av saken sendes til:**

Astrid Pedersen

Ref. Hovedutvalg for teknikk og miljø

Valgt varamedlem

Politisk sekretariat for oppdatering av SRU/Internett.

## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

Astrid Pedersen (H) har meldt flytting til Drammen i e-post 02.06.08. Permanent flytting er registrert i folkeregisteret 30.06.08.

Astrid Pedersen (H) har følgende verv:

- Varamedlem for hovedutvalg for teknikk og miljø, se vedlegg

### **Uttreden**

Ved registrert flytting fra kommunen tapes valgbarheten og man er automatisk ute av vervet, jf. Kommunelovens §25 nr. 1.

### **Opprykk og nyvalg**

**Hovedutvalg for teknikk og miljø – varamedlem, jr. kommunelovens §16, nr. 5:**

Er antallet varamedlemmer eller en gruppes varamedlemmer til formannskapet, fylkesutvalget eller et annet folkevalgt organ valgt av kommunestyret eller fylkestinget blitt utilstrekkelig, kan kommunestyret eller fylkestinget selv velge ett eller flere faste eller midlertidige varamedlemmer. Suppleringsvalg skal skje fra den gruppen som har et utilstrekkelig antall varamedlemmer. Viser det seg at denne fremgangsmåten fører til at et kjønn vil bli representert med mindre enn 40 prosent av varamedlemmene til organet eller gruppens varamedlemmer, skal det så langt det er mulig velges nytt varamedlem fra det underrepresenterte kjønn. Myndigheten til å foreta suppleringsvalg til andre organer enn formannskapet eller fylkesutvalget kan delegeres til formannskapet eller fylkesutvalget.

### **Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Ordfører finner det nødvendig å foreta nytt valgoppgjør for å fylle Høyres vararekke i hovedutvalget.

Etter gruppeleders (H) vurdering vil det være behov for å fylle opp Høyres vararekke i hovedutvalg for teknikk og miljø.

## VEDLEGG til sak i kommunestyret

Oversikt per juni 2008

**Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM)**

(inkl. Det faste utvalg for plansaker, lovpålagt)

<b>Medlemmer</b>		<b>Varamedlemmer</b>	
1. Joar Solberg	A	1. Else Jorunn Vestby	A
2. Bjørn Bråte	A	2. Kari Petterson	A
3. Grete Grindal Patil - Nestleder	KrF	3. Kristin Ohnstad	A
		4. Morten Lillemo	KrF
		5. Bonsak Hammerås	A
4. Håvard Steinsholt - Leder	SV	1. Kjersti Bakkebø Fjellstad	SV SV
		2. Ingunn Ramsfjell Taksdal	SV
		3. Trygve Roll-Hansen	
5. Kjetil Barfelt	FrP	1. Bjørn Leivestad	H
6. Ole Fredrik Nordby	H	2. Arne Hillestad	FrP
7. Kristin H. Torgersen	FrP	3. Kristian Sverre	H
		4. Terje Michaelsen	FrP
		<b>5. Astrid Pedersen</b>	<b>H</b>
8. Ann-Karin Sneis	Sp	1. Siv Merethe Gederaas Belbo	Sp V
9. Ivar Magne Sæveraas	V	2. Carl Gunnar Fossdal	Sp
		3. Morten Gultvedt	V
		4. Inger Ekern	

**Utv.sak nr 44/08****SØKNAD OM KOMMUNAL GARANTI - KAJA BARNEHAGE**

Saksbehandler: Marit Øien Kristoffersen Arkivnr: A10 Saknr.: 08/1488

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	69/08	27.08.2008
Kommunestyret	44/08	10.09.2008

**Formannskapets innstilling 27.08.2008:**

1. Stiftelsen Kaja barnehage gis kommunal garanti pålydende inntil 3,5 mill kroner. Tilsagnet gis som simpel garanti.
2. Garantibeløpet reduseres i takt med årlige nedbetalinger av lånet – maks 30 år.

**Formannskapets behandling 27.08.2008:****Votering:** Rådmannens innstilling ble enstemmig tiltrådt.**Rådmannens innstilling:**

1. Stiftelsen Kaja barnehage gis kommunal garanti pålydende inntil 3,5 mill kroner. Tilsagnet gis som simpel garanti.
2. Garantibeløpet reduseres i takt med årlige nedbetalinger av lånet – maks 30 år.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskap

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Søknad om garanti fra Kaja barnhage av 24.06.08

Forskrift om kommunale og fylkeskommunale garantier.

**Utskrift av saken sendes til:**

Kaja barnehage

Fylkesmannen for godkjenning

Revisor

Økonomiavdelingen

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

Stiftelsen Kaja barnehage søker i brev av 24.juni 2008 om kommunal garanti. Barnehagen har nå to avdelinger – en for 1-2 år og en for 3-5 år med om lag totalt 30 plasser. Den opprinnelige barneparken benyttes nå som småbarnsavdeling, men bygget er i dårlig forfatning. Det er planlagt ombyggin/utbygging på ca 173 m<sup>2</sup> som skal gi:

- ny og større småbarnsavdeling
- bygging av kjøkken, tidligere kjøkken omgjøres til vaskerom og garderobe for personalet.
- installering av ventilasjonsanlegg

Kaja barnehage er en stiftelse som har nedfelt i sine vedtekter at de har et ideelt (ikke-økonomisk) formål. Søknaden kommer dermed ikke i konflikt med Kommunelovens § 51 nr 2 som setter forbud mot kausjon eller annen økonomisk garanti for næringsvirksomhet. Kommunen har anledning til å stille simpel kausjon i dette tilfellet. Siden beløpet er over 500.000 kroner, må saken godkjennes av fylkesmannen.

Utbyggingen vil gi 12 ny barnehageplasser i sentralområdet – de fleste for barn under tre år. Utvidelsen gir barnehagen mulighet til å drive mer rasjonelt og i tråd med kravene til moderne barnehagedrift.

Utbyggingen skal finansieres med husbanklån. Det søkes om kommunal garanti til utbyggingen på inntil 3,5 mill kroner. Kaja barnehage fikk i 2000 innvilget kommunal garanti – dette garantiansvaret opphørte 31.12.2006.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Private barnehager er viktige bidragsytere for å oppnå full barnehagedekning i Ås. Vedtatt barnehagemodell fordeler midler ut fra korrigerede oppholdstimer uavhengig av størrelse på barnehagene. Om kommunen effektiviserer sin drift av barnehager, vil midlene som fordeles i modellen reduseres - små barnehager vil trolig ha større problemer med å tilpasse seg slike endringer. Det er positivt at Kaja blir større, da dette gir større muligheter for å effektivisere og drive fleksibelt.

I løpet av 2008/2009 vil kapasiteten i sentralområdet øke med 150 plasser (Tunveien og Frydenhaug). Det ser likevel fortsatt ut til at det totalt sett vil være behov for flere barnehageplasser i Ås kommune.

På bakgrunn av dette finner rådmannen å anbefale at søknaden om kommunal garanti på inntil 3,5 mill kroner innvilges.

## Vedlegg 2

### Forskrift om kommunale og fylkeskommunale garantier.

Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 2. februar 2001 med hjemmel i lov av 25. september 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 51 nr. 3.

#### § 1. Virkeområde

Denne forskriften gjelder når kommuner og fylkeskommuner stiller kausjon eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv.

#### § 2. *Simpel kausjon/selvskyldnerkausjon*

Når en kommune eller fylkeskommune stiller garanti for tredjepersons økonomiske forpliktelse, kan kommunen/fylkeskommunen bare forplikte seg ved simpel kausjon. Godkjenningsmyndigheten kan dispensere der kreditor i hovedforholdet er en privatperson.

#### § 3. *Tidsavgrensning*

Vedtak om garantistillelse og garantiavtale/-erklæring skal alltid angi garantiens varighet. Ved garantier knyttet til investeringer skal garantiens varighet ikke overstige investeringsobjektets levetid.

Ved garantier for driftsutgifter skal garantitiden settes så kort som mulig.

Garantier for ansattes lån skal i tillegg til begrensningene i første og annet ledd begrenses til ansettelsesforholdets varighet.

Garantiperioden kan ikke strekke seg utover 2 år fra forfall for fordringen mot hoveddebitor. Det kan ikke stilles garantier med varighet over 40 år.

#### § 4. *Maksimumsbeløp*

Vedtak om garantistillelse og garantiavtale/-erklæring skal alltid angi det maksimumsansvar garantien omfatter.

#### § 5. *Garantier for små beløp*

Garantier der maksimumsansvaret er lavere eller lik kroner 500.000 trenger ikke statlig godkjenning.

#### § 6. *Garanti for tidligere gjeld ved omdanning til ansvarlig selskap*

Kommuner og fylkeskommuner kan garantere for gjeld de tidligere har hatt direkte ansvar for, når virksomhet som kommunen eller fylkeskommunen tidligere har drevet selv skilles ut i et selskap med begrenset ansvar, og gjelden samtidig overføres til selskapet. Det samme gjelder der virksomhet som har vært drevet av et interkommunalt selskap med ubegrenset deltakeransvar overføres til et selskap med begrenset ansvar. I slike tilfeller kan garantien stilles som selvskyldnerkausjon.

Garantier som omhandlet i første ledd skal godkjennes av statlig myndighet på vanlig måte.

**§ 7. Ikrafttreden**

Forskriften gjelder fra 1. mars 2001. Fra samme tidspunkt oppheves forskrift av 9. februar 1993 nr. 4046 om kommunale og fylkeskommunale garantistillelser.



# ÅS KOMMUNE

Kommunestyret

Sak 45/08

Utv.sak nr 45/08

## FOLLO REN IKS - ÅRSMELDING 2007

Saksbehandler: Vibeke Berggård

Arkivnr: 037 &14

Saknr.: 08/1872

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Kommunestyret

45/08

10.09.2008

### Ordførers innstilling:

Årsmeldingen tas til orientering.

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:** Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt separat:** (jf. [www.folloren.no](http://www.folloren.no))

Årsmelding 2007 fra Follo Ren IKS

**Vedlegg som ligger i saksmappen:** Trykt vedlegg.

**Utskrift av saken sendes til:** Follo Ren IKS

### SAKSUTREDNING:

I samsvar med ønske fra styreleder Jorunn Nakken i Follo Ren legges årsmeldingen frem for kommunestyret som sak slik at kommunestyret får bedre anledning til å vedta evt. tilbakemeldinger.

Ordfører ønsker også å drøfte med kommunestyret om tilsvarende bør gjøres for alle de interkommunale selskapene Ås kommune er medeier i.