

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

25.09.2008 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

Utv.sak nr. 92/08 08/2095
2. TERTIALRAPPORT 2008

Utv.sak nr. 93/08 08/2091
LOKAL INSTRUKS FOR NEDGRAVDE OLJETANKER

Utv.sak nr. 94/08 06/1401
TILSTANDSVURDERING AV EIKETRÆR VED MOER SYKEHJEM

Utv.sak nr. 95/08 08/2093
GRENSESNITTAVTALE - VEILYSANLEGG

Utv.sak nr. 96/08 08/145
R-132 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10

Utv.sak nr. 97/08 08/764
R-52/1M - PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV
REGULERINGSPLAN FOR NESSET

Utv.sak nr. 98/08 06/1876
R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN - FRIOMRÅDE, LEKEPlass - KLAGE

Utv.sak nr. 99/08 07/2555
Gnr 104 Bnr 1 - Nordbyåsen - Radiokiosk og Antennemast

Utv.sak nr. 100/08 07/2849
Gnr 45 Bnr 5 - Vardåsen - Antennemast og Radiokiosk

Utv.sak nr. 101/08 08/794
Gnr 66 Bnr 12 Tandbergåsen 11 - Nybygg - Garasje

Utv.sak nr. 102/08 07/730
GNR 55 BNR 397 - FELTSPATVEIEN 39 - INNREDNING AV 2.ETG OG FASADEENDRING
- DISPENSASJON

Utv.sak nr. 103/08 05/2229
GNR 111 BNR 140 - STRANDENGVEIEN 48 KLAGE OVER GODTATT MELDING

Utv.sak nr. 104/08 07/2357
GNR 50 BNR 31 - HOGSTVETVEIEN 70 - TERRASSE KLAGE PÅ UTFØRTE ARBEIDER

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 16.09.2008

**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 92/08

2. TERTIALRAPPORT 2008

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 145 & 14	Saknr.: 08/2095
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	20/08	24.09.2008
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/08	25.09.2008
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

2.tertialrapport 2008 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 16.09.2008

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene, formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk, sendes samtidig til alle utvalg 17.09.08)

2. tertialrapport 2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Rapporten publiseres på intranett og internett

SAKSUTREDNING

Fakta i saken

2. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 8 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2008 - 2011. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

- Fokusområdene samfunn, brukere, økonomi og medarbeidere
- Oppfølging av vedtak
- Status i arbeidet med planer

Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene i 2. tertial.

Økonomi

Gjennomgang av driftsbudsjettet for etatene viser at kommunen ligger an til et merforbruk på 11,15 mill. kroner. Om lag 1/3 av dette skyldes høyere lønnsvekst enn forutsatt ved 1. tertial. Det er funnet inndekning for 2,8 mill. kroner under området skatt, rammetilskudd, renter og avdrag. Rådmannen vil i egen budsjettreguleringssak komme med forslag til inndekning av resterende beløp på 8,35 mill. kroner.

Rådmannen vil i budsjettreguleringssaken også foreslå at manglende avkastning på SFE-midler i år dekkes av bufferfond. Status for større investeringsprosjekter viser at man er innenfor de budsjetttrammer som er satt bortsett fra ett mindre område. Når det gjelder forutsetningen om salg av boliger på 5 mill. kroner i 2008, er det så langt ikke solgt noen boliger. Det arbeides fortiden med salg av en eiendom i Gamle Mossevei.

NAV-Ås

NAV-leder er ansatt og prosjektet er i rute. Styringsgruppe, prosjektgruppe og 9 arbeidsgrupper har i 2. tertial jobbet for å få alle områder på plass innen D-dag 21.10.2008. NAV-Trygd og NAV-arbeid har nå flyttet inn i Fokus-bygget, slik at da er det bare Ås kommune med sosial og barnevern som gjenstår. Offisiell åpning av NAV-Ås vil være i november.

Moer sykehjem

Bygget har nå vært i bruk en god stund, og utearealet er for fullt kommet på plass i 2. tertial. Det gjenstår fortsatt bygningsmessige feil som det arbeides med å utbedre. Kommunestyrets vedtak om salg av 10 plasser i 2008 er ivarettatt i 2. tertial. Ski kommune avslutter sine kjøp i begynnelsen av 3. tertial, slik at tilbud om å leie har igjen gått ut til aktuelle kommuner i omegn.

Nye utfordringer i helse og sosial

Fylkesmannen har i 2. tertial pålagt kommunen å fatte nye vedtak om tjenester etter sosialtjenesteloven § 4a som gir nye utfordringer for tjenesten, også med økonomiske konsekvenser. Pågangen av behov for tilrettelagt demensomsorg både i hjemmet og på institusjon er også økende.

Etablering av Tunveien barnehage går som planlagt

Etableringen av Tunveien barnehage går som planlagt og barnehagen med opptil 100 plasser vil stå ferdig i november.

Brannstasjon på Haug Nordre

Tomteområdet er regulert og leieavtale mellom grunneier og Søndre Follo brann og redningsvesen er vedtatt i Frogn og Ås. Det er gitt tillatelse til arbeider i grunnen og øvrig prosjektering er i gang.

KONKLUSJON

2. tertialrapport viser at målsettingene i vedtatt handlingsprogram 2008 – 2011 i all hovedsak følges opp. Økonomien er imidlertid meget anstrengt.

Utv.sak nr 93/08**LOKAL INSTRUKS FOR NEDGRAVDE OLJETANKER**

Saksbehandler: Heidrun Kårstein	Arkivnr: K24	Saknr.: 08/2091
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	93/08	25.09.2008
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Det foreslås ny lokal instruks/vedtak om forurensning fra nedgravde oljetanker. Denne gjøres gjeldende fra tidspunkt for vedtak i kommunestyret:

Utvidet virkeområde iht forurensningsforskriftens bestemmelser om nedgravde oljetanker

1. Forskrift om begrensning av forurensning (01.06.2004), kap. 1, inneholder bestemmelser om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker. Ås kommune utvider virkeområdet til å omfatte alle nedgravde oljetanker uansett størrelse.
2. Vedtaket hjemles i Forskrift om begrensning av forurensning, kap.1, §1-2.
3. Bestemmelsene i forskriften stiller krav om regelmessig kontroll, og krav til oljetankens tilstand og kvalitet. Eieren er ansvarlig og plikter å sende skriftlig melding om tanken til kommunen.

Ås, den 16.09.2008

Per A. Kierulf
RådmannArnt Øybekk
Teknisk sjef**Tidligere politisk behandling:**

Vedtak i kommunestyret 10.06.1998: Lokal instruks tilknyttet Forskrift om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

HTM

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Kommunestyrets vedtak datert 10.06.1998

Vedlegg som ligger i saksmappen:**Utskrift av saken sendes til:**

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Tidligere instruks er knyttet opp til en forskrift som ble ugyldig 01.06.2004. Tidligere instruks er derfor ikke lengre gyldig. Teksten i den tidligere forskriften er tatt med i Forskrift om begrensning av forurensning, kap. 1 om tiltak for å motvirke forurensning fra nedgravde oljetanker. Denne trådte i kraft 01.06.2004.

Den sentrale forurensningsforskriften omfatter nedgravde oljetanker over 3200 liter. Den tidligere lokale instruks utvidet dette til å gjelde alle oljetanker (uansett størrelse) i vassdragsområdene til Årungen, Pollevann og Bunnefjorden.

EUs vanndirektiv ble implementert i norsk vassdragslovgivning 15.12.2006 i Forskrift om rammer for vannforvaltning. Dette medfører at Ås kommune er forpliktet til å arbeide for å begrense forurensning til alle vassdrag innenfor Ås kommune. Alle vassdrag innenfor kommunen er forurensningsmessig sårbare. For å ta dette til etterretning, bør alle vassdragsområder innen kommunen omfattes av denne bestemmelsen.

Utv.sak nr 94/08

TILSTANDSVURDERING AV EIKETRÆR VED MOER SYKEHJEM

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: C22	Saknr.: 06/1401
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/08	25.09.2008

Innstilling:

Tilstandsvurderingen av 30.06.2008 av to eiketrær ved Moertunet tas til etterretning. Dette innebærer at eiketreet i syd fjernes.

Ås, den 16.09.2008

Arnt Øybekk
Tekn.sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Tilstandsvurdering av 30.06.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Tilstandsvurdering av 30.06.2008

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Det er foretatt tilstandsvurderinger av to eiketrær (160-170 år) ved Moertunet. Eiketrærne står på parkområdet i tilknytning til bl.a. omsorgsboligene ved Tunveien. Tilstandsrapporten er lagt ved saken.

Tilstandsvurderingen konkluderer med at eiketreet i syd er i meget dårlig forfatning. Ca 60% av treet er allerede dødt, og resten vil sannsynligvis være dødt innen to år. Treet utgjør en sikkerhetsrisiko for omgivelsene og anbefales fjernet.

Det nordre treet er i langt bedre stand, og har en forventet restlevetid på 10-20 år. Treet bør imidlertid renses for tørre/døde greiner, og vannes i tørkeperioder (2-3 uker uten nedbør).

Utv.sak nr 95/08
GRENSESNITTAVTALE - VEILYSANLEGG

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q02	Saknr.: 08/2093
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/08	25.09.2008

Innstilling:

Forslag til grensesnittavtale med Hafslund Nett AS om fellesføring av lavspenningsanlegg med forskjellige eiere/parter datert 15.09.2008 godkjennes.

Ås, den 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Forslag til grensesnittavtale datert 15.09.2008 m/bilag

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Forslag til grensesnittavtale datert 15.09.2008 m/bilag

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Som en følge av at Ås Energiverk AS ble solgt til Hafslund Nett AS er Ås kommune eier av veilysanlegget. Dette innebærer at Ås kommune er ansvarlig for drift, vedlikehold og fornyelse av veilysanlegg langs kommunale veier og plasser i kommunen.

Kommunalt veilysanlegg er i stor grad etablert på samme master som strømledningsnettet til Hafslund Nett AS (fellesføringsanlegg). Dvs at det er behov for å definere grensesnittet for eierskap av veilysanlegget til kommunen og strømmettet til Hafslund Nett AS.

Det er ført forhandlinger gjennom to år med Hafslund Nett AS for å få til foreliggende avtaleutkast. Arbeidet med utarbeidelse av avtale har vært et fellesprosjekt med i alt 19 kommuner i Akershus. Advokatfirma Haavind & Vislie er engasjert av kommunen i denne saken.

Forslag til avtale datert 15.09.2008 ligger ved saken. Avtalen definerer kun eier-og ansvarsforhold av tekniske anleggselementer, og omfatter således ikke økonomiske forhold knyttet til fellesføringsanleggene (effektmåling, avregning for bruk av nettselskapets nett og anleggselementer). Dette forutsettes regulert i særskilt avtale. Arbeidet med dette pågår.

Foreliggende avtaleutkast anses å definere ansvarsforholdet mellom partene tilfredsstillende, anmodes derfor godkjent.

Utv.sak nr 96/08

R-132 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-132	Saknr.: 08/145
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/08	25.09.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 25.09.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 12.09.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 12.09.2008.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Avklaring av regulerings sak: Formannskapetets møte 13.02.2008, sak 14/08.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av reguleringsplan for Ås stadion
3. Utskrift av formannskapetets møtebok, sak 14/08
4. Reguleringskart
5. Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Offentlige etater og utvalg

- Naboer og andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Planområde:

Planområdet har et samlet areal på ca. 3,8 dekar og består av eiendommen gnr 61 bnr 61, Fjellveien 6, 8 og 10 med et areal på 2975 m² eller ca. 3 dekar, og et areal mot Idrettsveien på ca. 0,8 dekar, del av gnr 61 bnr 56. Fjellveien 6, og 10 er bebygd med 3 bolighus, hvert med 8 småleiligheter. Arealet mot Idrettsveien er ubebygd og har plen, trær og en hekk mot naboeiendommen Idrettsveien 3. I nabolaget er det villatomter på 3 sider. Mot vest ligger Ås stadion med idrettsplasser og parkering. Arealene eies av Ås kommune. Se vedlegg 1.

Reguleringsmessige forhold:

Fjellveien 6, 8 og 10 omfattes av reguleringsplan for del av Aschjemskogen, stadfestet 20.04.1956, og er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelsene er erstattet av kommuneplanens bestemmelser som kan tillate eneboliger og tomannsboliger. Høyere utnyttelse forutsetter at det utarbeides reguleringsplan. Grøntarealet ved Idrettsveien er regulert til friområde i henhold til reguleringsplan for Ås stadion, vedtatt av kommunestyret 05.09.2007. Se vedlegg 2.

Vedtatt i formannskapet:

Leilighetene i Fjellveien 6, 8 og 10 har vært utleid til boliger for asylsøkere og andre med behov for kommunal bolig. Blant annet på grunn av manglende vedlikehold, spesielt Fjellveien 10, har formannskapet vurdert å rive denne bygningen. Formannskapet behandlet saken i møte 13.02.2008, sak 14/08, og vedtok følgende:

1. *Fjellveien 6, 8 og 10 reguleres til boligbebyggelse. Arealet utvides med til parkeringsplassen og med et mindre område mellom Fjellveien og Idrettsveien som vist på kartskisse datert 4.2.08.*
2. *Bebygd areal, høyder og krav til parkering fastsettes i reguleringsplanen.*

Se vedlegg 3.

Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:

Oppstart av reguleringsarbeid ble annonsert i lokalavisene og på kommunens hjemmeside 03.04.2008, i tillegg til i brev av 31.03.2008 til berørte parter. Følgende uttalelser er innkommet:

1. Naboer og gjenboere til Fjellveien 6,8,10 (22.04.2008): Britt Skogstad, Ole Heir, Ida Ness, Erik Hagen, Marie Bjørneby, Even Glemmestad, Magnhild Glemmestad, Kari Skjæret, Finn G. Andersen, Bjørg Westgaard, Borghild Rustad, Edith Teigen, Bjørn Martinsen, Fred Ekstrøm, Jon Asper, Nina P. Asper, Marit Pedersen og Paul Rustad, er tilfredse med at det er vedtatt å rive bygningene, og at det utarbeides reguleringsplan. Det er viktig at det planlegges leiligheter som gir grunnlag for et stabilt og sosialt godt miljø. Det må derfor bygges med en blanding av store og små leiligheter. Det antydde totale boarealet på 1680 m² forutsettes å gi plass til ca. 40 leiligheter, det vil si ca. 40 m² per leilighet, noe som må kalles ekstremt små leiligheter. Behovet for småleiligheter i Ås Sentralområde må sies å bli dekket ved planene for å ombygge kvartalet med Ås hotell, samt andre steder i Ås sentrum.
2. Marie Bjørneby og Erik Hagen (02.05.2008), Idrettsveien 3, er nærmeste nabo til parkarealet ved Idrettsveien og understreker viktigheten av et stabilt og godt sosialt miljø. Reguleringsplanen for Ås stadion legger til rette for positive aktiviteter for barn og ungdom. De viser til følgende reguleringsbestemmelser:

Pkt. 2a: *Friområder skal bare bebygges med bygninger eller anlegg som har tilknytning til friområdets bruk som idrettsanlegg. Det samme gjelder for kjøreveier innenfor det grønne arealet.*

Pkt. 7: *Arealet mellom omkringliggende bolighus og parkeringsplassen skal ha en parkmessig opparbeiding.* Pkt.

8: *Eksisterende returpunkt/miljøstasjon i området skal legges langs søndre del av regulert parkareal slik det er vist på plankartet. Det skal opparbeides et vegetasjonsbelte med 5 meters bredde og ca. 4 meters høyde langs sørsiden av returpunktet. Beplantningen skal gjennomføres samtidig med eller før oppgradering av parkeringsarealet og returpunktet.*

Å innregulere parkområde til parkering strider grovt med reguleringsplanen for Ås stadion. Det er ikke hensiktsmessig å lede ytterligere trafikk til et leilighetskompleks gjennom kommunens idrettsanlegg og en allerede trafikkert skolevei. De ber om at dette området ikke tas med i reguleringsplanen.

3. Ås Idrettslag (29.04.2008) frykter at deler av parkeringsarealet for Ås stadion blir borte dersom det blir regulert til boligparkering slik som foreslått.
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (05.05.2008) ber om at følgende hensyn ivaretas: Barn og unges interesser i planlegging, samlet areal- og transportplanlegging, støy og universell tilgjengelighet. Det kan også være aktuelt å vurdere temaer som grøntstruktur, friluftsliv og luftforurensning. Det minnes om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.
5. Akershus fylkeskommune (09.05.2008) forutsetter at det foretas registreringer av mulige fornminner. Det vises ellers til "barn og unges interesser i planleggingen". Det anbefales at det stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdiggattest/brukstillatelse for boligene, samt at det settes krav til anlegg for sykkelparkering, samt til universell utforming.
6. Ås eldreråd har i møte 22.04.2008 gitt følgende uttalelse: *Eldrerådet vil anbefale begrenset utnyttelsesgrad for området.*
7. Kommunalt råd for funksjonshemmede har i møte 22.04.2008 gitt følgende uttalelse: *Boligene og uteområdet må utføres etter retningslinjer om universell utforming. Det innarbeides i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.*
8. Kommunens administrative planforum har i møte 07.05.2008 avgitt følgende uttalelse: *Det er viktig at det grønne arealet sørvest i reguleringsområdet forblir grønt. Det må ikke legges opp til at nye boliger blir høyere enn eksisterende boliger. I reguleringsbestemmelsene må det stå noe om overvannshåndtering.*
9. Ås tennis- og badmintonklubb v/Geir Goffeng (29.08.2008) har ikke fått tilsendt varsel. Deres idrettsanlegg kan bli sterkt berørt av planen.

Kommentarer til forhåndsuttalelsene:

Til

nr. 1 (naboene):

Reguleringsplanen vil ikke ha bestemmelser om leilighetsstørrelser, slik at det kan bli mange små, noen få store, eller en blanding av små og store leiligheter.

Til nr. 2 (Bjørneby og Hagen):

Ved omregulering av en del av planen for Ås stadion er det anledning til å lage andre bestemmelser for det aktuelle grøntområdet nord for Idrettsveien 3. Det vil fortsatt bli bestemmelser om en viss skjerming. Med en høyere utnyttelse av Fjellveien 6,8 og 10 vil trafikken øke. Dermed er det en fordel om boligparkeringen kan legges til Idrettsveien for ikke å trekke all trafikk inn i Fjellveien.

Til nr. 3 (Ås idrettslag):

Det regulerte parkeringsarealet ved Idrettsveien vil ikke bli redusert som følge av den nye planen.

Til nr. 4 og 5 (Fylkesmannen og fylkeskommunen):

I planen innarbeides de krav som er nevnt, så langt det er nødvendig eller praktisk. Risiko- og sårbarhetsanalyse blir utarbeidet. Fornminneregistrering er gjennomført i august 2008. Det er ikke funnet fornminner.

Til nr. 6 (Ås eldreråd):

Planen tar utgangspunkt i formannskapets vedtak. Det blir høyere utnyttelse enn med dagens bebyggelse, men det søkes likevel tatt hensyn til naboskapet.

Til nr. 7 (Kommunalt råd for funksjonshemmede):

Universell utforming blir innarbeidet i planens bestemmelser.

Til nr. 8 (Planforum):

Se kommentar til Ås eldreråd. Overvannshåndtering forutsettes ordnet i forbindelse med utomhusplan og/eller byggesøknad.

Til nr. 9 (Ås tennis- og badmintonklubb):

Planen vil ikke i nevneverdig grad berøre klubbens interesser.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet har et samlet areal på ca. 3800 m², fordelt med 2975 m² ved Fjellveien (B1) og vel 800 m² mot Idrettsveien (B2).

Det foreslås bebyggelse i form av 2 lavblokker med 30 % BYA (bebygd areal), noe som betyr ca. 890 m² per etasje. Bebyggelsen kan tillates i inntil 2 etasjer, samt underetasjer der terrenget ligger til rette for det. Maksimal mønehøyde settes til 9,5 meter og gesimshøyde til 7,5 meter. Det kan for eksempel bygges inntil 30 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på 50 m², eller 20 - 25 leiligheter på 70 m². Parkering anordnes i hovedsak mot Idrettsveien enten som åpen parkering eller i garasjer (B2). Se vedlegg 4 og 5.

Helse, miljø og samfunnsikkerhet:

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet med hensyn til risikofaktorer som trafikk og støy: Dersom man går ut fra at 25 mindre familieleiligheter hver generer 4 – 5 biler per dag, vil trafikken i den nederste delen av Idrettsveien kunne øke med 100 – 125 biler per dag. Dette er ikke spesielt mye, men det vil bli et tillegg til dagens trafikk til ungdomsskole, idrettsanlegg og boliger. Det er opparbeidet fortau langs Idrettsveiens vestside, langs Ås stadion og fram til Ås ungdomsskole. De fleste fotgjengere antas å benytte fortauet. Utbygging av Fjellveien 6, 8 og 10 vil ikke generere støy av betydning, bortsett fra støyen som følge av en mindre trafikkøkning. Det forutsettes en viss skjerming mellom parkeringsareal og nærmeste boligtomt. Det er ikke foretatt radonmåling, men tidligere målinger i Ås sentralområde viser generelt et lavt radonnivå. Måling av radon gjennomføres i forbindelse med byggesaken.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Med den foreslåtte utnyttelsen anses forslaget til regulering akseptabelt, og det er tatt rimelig hensyn til miljø og omgivelser. Planforslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 97/08

**R-52/1M - PRIVAT FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING
AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR NESSET**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 113/32, 35	Saknr.: 08/764
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	97/08	25.09.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 25.09.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, jfr. § 30, godkjenner det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Nesset, ved at eiendommen "Sjølyst", gnr 113 bnr 32 og 35 omreguleres fra friområde park og trafikkområde parkering til byggeområde for kontor og bevertning, som vist på kart datert 02.10.2007, revidert 15.09.2008.

Ås, 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Administrativ behandling:

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av stadfestet reguleringsplan for Nesset
2. Brev av 12.12.2006 fra teknisk sjef
3. Brev av 02.10.2007 fra siv.ark. MNAL Hans Erik Hoberg, vedlagt forslag til reguleringsendring
4. Brev av 26.02.2008 fra bygnings- og reguleringssjefen
5. Uttalelse av 31.03.2008 fra Statens vegvesen
6. Uttalelse av 03.04.2008 fra Fylkesmannen, Miljøvernavdelingen
7. Uttalelse av 08.04.2008 fra Akershus fylkeskommune
8. Uttalelse av 28.03.2008 fra Bjarne Ellebye og Elin Svenneby
9. Uttalelse av 28.03.2008 fra Erik Hoff
10. Brev av 13.06.2008 fra siv.ark. Hoberg

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Jørn Hokholt
- Siv.ark. MNAL Hans Erik Hoberg
- Øvrige berørte parter

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Eiendommen Sjølyst ved Nesset, gnr 113 bnr 32 og 35, omfattes av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nesset (R-58), stadfestet 04.06.1984, og er regulert til friområde – park og trafikkområde – parkering. Se vedlegg 1.

Eiendommen er bebygd med et bolighus, som dessuten har vært benyttet til ulike formål, blant annet kafé. Bygningen er SEFRAK-registrert, dvs. at den er bygd før år 1900 og omfattes av kulturminneregistreringen som ble gjennomført i slutten av 1980-årene. Bygningen er i god stand.

Jørn Hokholt, eier av eiendommen, har i lengre tid søkt om å få omregulert sin eiendom til byggeområde. Teknisk sjef har i brev av 12.12.2006 påpekt at en omregulering kan være aktuelt, men en reguleringsplan bør omfatte mer enn bare den ene eiendommen. Se vedlegg 2.

Forslag til reguleringsendring:

Siv.ark. MNAL Hans Erik Hoberg er engasjert av Jørn Hokholt, og han sendte 02.10.2007 inn forslag til endring av reguleringsplanen. Endringen går ut på å regulere eiendommen Sjølyst til byggeområde: Blandet formål – bolig og næring. Hoberg uttaler blant annet at dette kan behandles som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Nesset. Se vedlegg 3 A og B.

Varsel om regulering – innkomne bemerkninger:

Bygnings- og reguleringsjefen sendte i eksp. av 26.02.2008 varsel om regulering til berørte parter. Det inkom følgende bemerkninger:

- Statens vegvesen 831.03.2008) påpeker blant annet at det ikke er angitt hvilken type næring som er planlagt, at det er stor trafikk i strøket, og at det ikke er redegjort for støyforholdene. Se vedlegg 5.
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (03.04.2008) har ingen motforestillinger mot at området reguleres slik at området blir i tråd med eksisterende bruk. Det bør innarbeides i planen en bestemmelse om 100-meters-beltet, slik at ytterligere nedbygging av strandsonen unngås. Se vedlegg 6.
- Akershus fylkeskommune (08.04.2008) viser til gjeldende planer og bestemmelser. Endringen vil føre til ytterligere privatisering i strandsonen. Det frarådes uansett at det åpnes for nybygging. Fylkesrådmannen vil frarådeendringen. Se vedlegg 7.
- Bjarne Ellebye og Elin Svenneby (28.03.2008) driver båtverksted på naboeiendommen. De etterlyser mer detaljerte opplysninger om hva endringen vil innebære for dem. De viser ellers til stedets interessante historie som en del av kystkulturen i Ås. De synes ikke noe

om dagens regulering til park og parkering. De vil støtte forslaget dersom det kan innebære en næring som kan bidra til å bevare Nessets historie. Se vedlegg 8.

- Erik Hoff (28.03.2008) som driver kiosken på Nesset, har ingen innvendinger til forslaget. Se vedlegg 9.

Arkitekt Hans Erik Hoberg kommenterer i brev av 13.06.2008 de innkomne bemerkninger. Han påpeker at det bare er fylkesmannens miljøvernnavdeling som har forstått formålet med endringen, nemlig å få reguleringsformålet i tråd med dagens situasjon og eksisterende bruk. Se for øvrig vedlegg 10.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef har vært skeptisk til å fremme et reguleringsforslag bare for denne ene eiendommen. I tillegg er det tvil om dette kan kalles mindre vesentlig endring, nå man endrer formål fra friområde – park til byggeområde for bolig og næring. Slik sett bør hele reguleringsplanen for Nesset tas opp til ny vurdering. Saken er for øvrig ufullstendig opplyst, slik det også går fram av bemerkningene fra Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune. Noe som kunne forsvare en behandling som mindre vesentlig endring, er at dette er et lite areal, og det innebærer ikke noen mer ”privatisering av strandsonen” enn det allerede er, men heller ingen ”åpning av strandsonen”. Bygningen SEFRAK-registrert, og det anses som uaktuelt fra kommunens side å kreve gjennomføring av gjeldende regulering. Skal eiendommen reguleres til byggeområde, synes ikke ”bolig” å være riktig formål, da den ligger utsatt til med trafikk og støy. En ren regulering til næring, for eksempel kontor/bevertning, bør kunne være et akseptabelt formål, jfr. ellers kommentaren fra Ellebye/Svenneby.

Under tvil forslår teknisk sjef å godkjenne en mindre vesentlig endring til byggeområde for kontor og bevertning..

Utv.sak nr 98/08**R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN - FRIOMRÅDE, LEKEPlass - KLAGE**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-106/2M	Saknr.: 06/1876
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	26/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	98/08	25.09.2008

Innstilling til møte 25.09.2008:

Alternativ 1: Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opphever sitt vedtak av 13.03.2008, sak 26/08. Klagen fra Akershus fylkeskommune tas til følge.

Alternativ2: Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder sitt vedtak av 13.03.2008, sak 26/08. Klagen fra Akershus fylkeskommune tas ikke til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 15 og 27-3.

Ås, 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

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

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Saken utsettes.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Ole Fredrik Nordby foreslo:
Saken utsettes

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Saken utsettes.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:

Saken ble trukket for videre forhandlinger med grunneier.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:

Saken ble trukket for videre forhandlinger med grunneier.

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utskrift av møtebok, sak 26/08 med vedlegg
2. Klage fra Akershus fylkeskommune, datert 16.05.2008
3. Kommentar fra kommunens barnetalsperson, datert 29.05.2008
4. Melding fra Akershus fylkeskommune om vedtak i fylkesutvalgssak 56/08 – klage, datert 16.06.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling, Schweigaardsgate 4, 0185 Oslo
Kommunens barnetalsperson v/ Hanne Dølheim
Hellerøy og Co v/Terje Søvik, Postboks 3, 1430 Ski
Fålesloråsen Vel v/Finn Martin Jensen, Brennalía 60, 1481 Hagan
Berørte parter

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen ble vedtatt 19.11.2003. I ettertid har det blitt foretatt flere mindre vesentlige endringer av planen i møte den 09.06.2005 og 17.11.2005.

I opprinnelig reguleringsplan (fra 2003) var det satt av areal til to lekeplasser, ca 3 dekar til sammen. I forbindelse med mindre vesentlig reguleringsendring av planen (i 2005) ble lekeplassene ”slått sammen” til en stor lekeplass.

Forslag fra Hellerøy & Co i 2006:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslo å redusere arealet som er avsatt til lekeplass med ca 1,5 dekar. Det vil si at de foreslo nøyaktig det samme som ble foreslått under behandling av mindre vesentlige reguleringsendringer i 2005 og som ble avslått.

Bemerkninger fra berørte parter:

I brev datert 20.09.2006 sendte reguleringsavdelingen ut et brev til offentlige og private parter i saken, om overnevnte forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Følgende part kom med bemerkning til endringsforslaget:

Akershus fylkeskommune (17.10.2006) viste til tidligere behandling der de aksepterte at saken ble behandlet som en mindre vesentlig reguleringsendring, fordi det i hovedsak var snakk om mindre justeringer og arrondering av formålsgrenser. I ny søknad var forslaget en konkret reduksjon av et regulert friområde. Fylkesrådmannen mente spørsmålet om friområdet ble tilfredsstillende behandlet i 2005 og kunne ikke se at det var kommet fram nye momenter som skulle tilsi at kommunen burde ta saken opp igjen. Det ble vist til Miljøverndepartementets veileder T-1381 der endring av reguleringsformål betraktes som en vesentlig endring. Etter fylkesrådmannens vurdering kunne ikke dette forslaget behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring, med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2. Fylkesrådmannen anbefalte derfor at planutvalget avviste forslaget i henhold til plan- og bygningslovens § 30 med henvisning til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Møte med advokat Terje Søvik:

03.10.2006 ble det avholdt et møte mellom Hellerøy & Co representert ved Terje Søvik, bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug fra Ås kommune. På møtet ble det antydnet et erstatningsareal for den delen av lekeplassen som var foreslått fjernet. Eier av arealet er Fred Hallager Juul, og han hadde gitt uttrykk for at han aksepterte en slik løsning. Det var imidlertid ikke sendt inn noe konkret forslag med avgrensning. Omtrentlig plassering ble vist på kart.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse i 2006:

Som det framkommer av saksutredningen hadde det innkomne forslaget vært vurdert tidligere (i 2005). Teknisk sjef mente fortsatt at gjeldende planforslag ga den beste løsningen både for lekeplassen og for boligmiljøet. Bemerkningen fra Akershus fylkeskommune bygde også opp om den vurderingen.

Det var ikke sendt inn noe konkret forslag om erstatningsareal og avgrensning av dette, til den delen av lekeplassen som var foreslått fjernet. Teknisk sjef vurderte området, som var antydnet, som lite egnet pga topografien. Det var meget bratt.

Teknisk sjef anbefalte det faste utvalg for plansaker til å opprettholde gjeldende plan og avslå forslaget fra Hellerøy & Co.

Utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 16.11.2006. Søker v/ Hellerøy & Co hadde imidlertid et par dager før, bedt om at saken ble trukket pga. videre forhandlinger med grunneier.

Nytt forslag fra Hellerøy & Co i 2007:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslo at areal avsatt til lekeplass skulle reduseres på samme måte som til møte i 2005 og i 2006. Det som var nytt i forslaget var at de hadde avgrenset et konkret areal til erstatning, for den delen av lekeplassen som var foreslått fjernet. Det innebar en utvidelse av reguleringsplanens avgrensning.

Advokatfirmaet Setsaas & Co, på vegne av eierne av gnr 107 bnr 74, 75 og 76, bemerket i brev datert 06.09.2007 at de aksepterer det innkomne forslaget.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det har vært befaring på arealet som er foreslått til erstatning for den delen av lekeplassen som er ønsket redusert. Teknisk sjef vurderte fortsatt området som lite egnet pga. topografien. Teknisk sjef kunne ikke se at det nye forslaget innebar nye momenter i saken, som ikke hadde vært vurdert tidligere. Det ble vist til tidligere vurdering med konklusjon og begrunnelse ovenfor.

Teknisk sjef anbefalte derfor det faste utvalg for plansaker å opprettholde gjeldende plan som innebar at forslaget fra Hellerøy & Co ble avslått.

Ny utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 15.11.2007. Saken ble utsatt, siden det faste utvalg for plansaker var i tvil om samtlige berørte parter hadde blitt tilstrekkelig varslet om endringen. Tiltakshaver ble derfor, i brev datert 06.12.2007, bedt om å varsle berørte parter før ny behandling av saken.

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

Konklusjon:

Med henvisning til tidligere vurderinger og begrunnelser, anbefalte teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å opprettholde gjeldende plan som innebar at forslaget fra Hellerøy & Co ble avslått.

Utsettelse for befaring:

Saken ble lagt fram i det faste utvalget for plansaker 14.02.2008, sak 20/08. Saken ble utsatt på ny, for befaring.

Teknisk sjefs konklusjon til møte 13.03.2008:

Saken ble lagt fram på ny med samme anbefaling fra teknisk sjef som tidligere, og teknisk sjef hadde følgende innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 13.03.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2 avslår det faste utvalg for plansaker søknad om mindre vesentlig endring av del av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser, som vist på kart datert 22.08.2007.

Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 13.03.2008:

Hovedutvalg for teknikk og miljø gjorde følgende vedtak i møte den 13.03.2008:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Fålesloråsen, ved at felles lekeareal F9 reduseres som omsøkt, og likeledes mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for fritidspark ved Vinterbro, ved at et areal av landbruksområdet/bufferonen endres til lekeareal som omsøkt.

Det faste utvalget for plansaker anser denne løsningen som minst like god for barns lek og øvrig bruk av grøntarealene i området og gir mulighet for mer variert aktivitet. Samtidig påvirker løsningen i ubetydelig grad buffervirkningen rundt Fritidsparken.

Klage:

Vedtaket, om mindre vesentlig reguleringsendring, ble sendt ut til berørte parter i brev datert 22.04.2008, med underretting om klageadgang.

Akershus fylkeskommune klager i brev 16.05.2008 på det faste utvalg for plansaker sitt vedtak, se vedlegg 2. Fylkesrådmannen anser, i likhet med teknisk sjef i Ås kommune, at det foreslåtte erstatningsareal ikke er et reelt og fullverdig erstatningsareal, blant annet pga. topografien. Fylkesrådmannen mente derfor at hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 13.03.2008 i sak nr. 26/08, om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Fålesloråsen, er i strid med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Saken ble endelig behandlet i fylkesutvalget 12.06.2008 etter en befaring på det omsøkte arealet.

Kommunens barnetalsperson kommenterer vedtaket i brev av 29.05.2008, se vedlegg 3. Barnetalspersonen hevder at en reduksjon av det opprinnelige friområdet vil få betydning for bomiljøet. Kvaliteten på friområdet reduseres betraktelig når de grønne områdene reduseres fra et stort friområde til to mindre. Barnetalspersonen vurderer omgjøringen av friområdet til ikke å være en fullverdig erstatning, på grunn av erstatningsarealets topografi (bratt og ulent terreng). Bratt og ulent terreng vurderes til å være dårligere egnet til lek og utfoldelse.

Akershus fylkeskommune melder om vedtak i fylkesutvalgssak 12.06.2008 hvor det ble gjort følgende vedtak:

Fylkesutvalget påklager Ås kommunes hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak av 13.03.2008 i sak nr. 26/06 om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Fålesloråsen. Fylkesutvalget ber om at klagen gis oppsettende virkning, slik at eventuelle søknader om tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser ikke behandles inntil klagen er endelig avgjort. Fylkesrådmannens klage i brev datert 16.05.2008 er dermed opprettholdt.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef mener fortsatt at gjeldende plan vil gi den beste løsningen for lekeplassen og boligmiljøet. Arealet i utkanten av boligfeltet, som er foreslått som erstatning for den delen av lekeplassen som er foreslått redusert, vurderes som lite egnet for lek pga. topografien.

Som det framkommer av saken, støtter både Akershus fylkeskommune og kommunens barnetalsperson teknisk sjefs vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at kommunens barnetalsperson ikke kan påklage vedtaket, jfr. henvendelse til juridisk avdeling 25.08.2008. Kommunens barnetalsperson er ikke et selvstendig organ, men har full rett til å kommentere vedtak som blir fattet.

Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken, som kan legges til grunn for å endre sine faglige vurderinger av søknaden. Teknisk sjef velger å legge fram to alternative innstillinger for klagebehandling av saken, på bakgrunn av vedtaket som ble fattet av Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 13.03.2008, sak 26/08.

Teknisk sjef anbefaler alternativ 1.

Utv.sak nr 99/08

GNR 104 BNR 1 - NORDBYÅSEN - RADIOKIOSK OG ANTENNEMAST

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 104/1	Saknr.: 07/2555
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	66/08	12.06.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	99/08	25.09.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 25.09.2008:

Alternativ 1:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og konklusjon og avslår søknad om oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 104 bnr 1, Vardåsen, jfr. kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Alternativ 2:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og gir jfr. § 93 i plan- og bygningsloven rammetillatelse for oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 45 bnr 5, Vardåsen. Før det gis igangsettingstillatelse, forutsettes det at de forhold som er nevnt under behandlingen av saken i hovedutvalgets møte 12.06.2008, etter bygningsmyndighetenes skjønn er tilfredsstillende avklart.

Ås, 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.06.2008:

Håvard Steinsholt foreslo:

Søknaden har som sådan alvorlige mangler; seriøs vurdering av alternativer vises ikke med troverdighet, konsekvenser av mast og tilhørende anlegg utredes svakt, behov for vei angis ikke, avbøtende tiltak foreslås ikke, kartmaterialet er særdeles svakt, illustrasjoner og visualisering av anlegget på stedet mangler.

Nærstående trær med skjermeffekt skal sikres varig ved avtale med grunneier og ved prosedyrer i byggefasen. En skjøtselsplan må utarbeides for å sikre slik skjerming over tid. Større terrenginngrep for adkomst eller varige nye veier tillates ikke. Alle terrengskader skal utbredes umiddelbart etter utbygging.

Ann Karin Sneis foreslo:

Strømtilførsel legges normalt i grunn. Utbygger etablerer sti for allmennheten i traseen der det ikke kommer i konflikt med kulturminner og grunneierinteresser.

Bjørn Bråte foreslo:

Vi ønsker nødnett, men ønsker bedre planlegging – utredning av andre plasseringer som er

mindre skjemmende. Hva skal utredes i etterkant: behovet, bruken, planprosessen. Hva skjer i etterkant hvis det ikke er brukbart.

Ivar Sæveraas foreslo:

Den fysiske utforming/design av mastene må vurderes.

Kristin Hegvik Torgersen foreslo:

Saken utsettes.

Votering:

Utsettelsesforslaget, sammen med Ivar Sæveraas's forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.06.2008:

1. Saken utsettes. Saken må utredes bedre på flere punkter, bl.a. i forhold til de forslag som er framlagt på møtet og som følger saken uten votering.
2. Den fysiske utforming/design av mastene må vurderes.

Administrativ behandling:

Utgående brev av 17.03.2008

Utgående brev av 08.05.2008

Utgående e-post av 22.08.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev av 30.10.2007 fra Elden Eiendom AS
2. Tegninger
3. Situasjonsskart
4. Nabomerknad
5. Bilder
6. Kabeltrase
7. E-post av 25.08.2008 fra Elden Eiendom ang. plassering av mast
8. Brev av 18.08.2008 med tilleggsopplysninger fra Elden Eiendom
9. Brev av 27.08.2008 fra Direktoratet for nødkommunikasjon
10. Brev av 28.08.2008 til Direktoratet for nødkommunikasjon fra leder i HTM

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Alle dokumenter i saken

Utskrift av saken sendes til:

Elden Eiendom AS, Fr. Nansens plass 5, 0160 Oslo

Fred Hallager Juul, Boks 104, 1407 Vinterbro

Direktoratet for nødkommunikasjon

Akershus fylkeskommune

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Naturvernforbundet i Ås

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Stortinget vedtok 18.12.2006 igangsettelse av første utbyggingstrinn for nytt, digitalt nødnett. Leverandør av nytt nødnett er Nokia Siemens Networks Norge. Det legges opp til at utbyggingen av nødnettet skal finne sted i perioden 2007-2011. Stortinget har i første omgang vedtatt utbygging av et første utbyggingsområde (Østfold, Follo, Oslo, Romerike, Bærum, Søndre Buskerud). Etter denne utbyggingen skal prosjektet evalueres grundig, og saken fremlegges for Stortinget på nytt før en landsdekkende utbygging kan igangsettes.

Nokia Siemens Networks Norge AS søker om byggetillatelse for radiomast og radiokiosk på Nordby, Gårdmannbråten, gnr 104 bnr 1. Det søkes om en radiokiosk på 4 m² og en radiomast med en høyde på 30 – 40 meter. Det foreligger avtale om erverv av bruksrettigheter mellom grunneier Georg W. Sverdrup og Staten v/Direktoratet for nødkommunikasjon.

Området det er søkt om tillatelse for oppsett av mast er i Kommuneplan 2007-2019 merket som LNF-område med sterke natur- og friluftskvaliteter.

Nødnettets antennemaster og radiokiosker må etableres fritt og åpent på høye punkter for å kunne fungere som tilsiktet. Det er viktig med fri sikt mellom master som sender og mottar radiosignaler. Det er søkt om strømtilførsel via luftstrekk. Ifølge kart må det hogges gater for å føre fram strøm til anlegget.

Det er kommet inn en nabomerknad. Den sier at strømtilførsel må kun foregå med jordkabel.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Dette er starten på gjennomføringen av et stortingsvedtak av 18.12.2006. Det er bestemt at et nytt nødnett skal etableres. Direktoratet for nødkommunikasjon sier at de i Ås kommune er avhengig av tre master for å opprettholde den frie sikt mellom mastene som sender og mottar radiosignaler. Det påpekes at det må kunne sendes og mottas signaler i to retninger fra alle stasjonene.

Stasjonen er foreslått plassert på Gårdmannsbråten, Nordby (jfr. kart).

Masten og kiosken vil gjøre inngrep i området. Plasseringen er riktignok på en del av området som synes å være mindre brukt til friluftsliv, men i tillegg til masten og radiokiosken vil tilførsel av strøm gjøre inngrep i et område som i kommuneplan for Ås 2007-2019 er LNF-område med sterke natur- og friluftskvaliteter.

Søker sier nå at strømforsyningen til basestasjonen skal legges i grøft fra anvist tilknytningssted, se vedlegg 6.

Området er i kommuneplanen for 2007-2019 avsatt til et område med sterke natur- og friluftskvaliteter. Det sammenhengende friluftsområdet er ikke stort, og det vil med denne utbyggingen bli mer oppstykket. Dette vil forringe naturopplevelsene til innbyggerne. Ås kommunes friluftsområder har allerede lite omfang. Nye inngrep i disse områdene gjør hvert av områdene enda mindre.

Masten er 30-40 meter høy og vil være meget synlig i horisonten i vid omkrets. En så høy mast er stygt både naturmessig og estetisk, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr.2 om ”rimelige skjønnhetshensyn og ”respekt for naturgitte og bygde omgivelser”. Søker viser med bilder og fotomontasjer hvordan dette vil ta seg ut, se vedlegg 5.

På den ene siden må stortingsvedtak følges opp, og nødnett etableres. På den andre side må hensynet til Ås kommunes egne planer vektlegges.

Lokaliseringen av en nødnettstasjon bør ideelt sett legges nærmere allerede eksisterende infrastruktur. Dette gjelder både i forhold til strømtilførsel og inngrep i naturen. Ås kommune er allerede oppstykket av veier og utbygde områder slik at dette skulle være mulig å gjennomføre uten alt for store vanskeligheter. De sammenhengende friluftsområder bør beholdes.

Søker skriver i brev av 18.08.2008 at det ikke skal bygges tilførselsvei til anlegget, men at alt utstyr skal fraktes til plassen med helikopter. Det er videre valgt ny trase for tilførsel av strøm. Strømforsyningen til basestasjonen skal legges i grøft fra anvist tilknytningssted, se vedlegg 6.

Søker skriver i e-post av 25.08.2008 at alternative plasseringer er vurdert. Et av alternativene er Bollerudåsen. Der finnes det allerede master i dag. Dette er et alternativ som bør utredes videre. Dette er et område ikke langt fra Gårdmannsbråten, hvor det allerede er gjort inngrep i naturen. For friluftsområdene i Ås kommune vil det være bedre at et område hvor det allerede er gjort inngrep, utvides noe istedenfor at et nytt friluftsområde blir berørt ved bygging.

Kommunen har mottatt brev av 27.08.2008 fra Direktoratet for nødkommunikasjon. Direktoratet er bekymret for at det tar lang tid for Ås kommune å komme fram til et vedtak i saken, vedlegg 9. Leder i HTM har i brev av 28.08.2008 svar på brevet, vedlegg 10.

Teknisk sjef legger fram to alternative innstillinger, men foreslår under tvil å godkjenne søknaden om plassering - alternativ 2, da det synes vanskelig å finne løsninger som både er tjenlig for nødnettet og som ikke innebærer større eller mindre konflikter med natur- og friluftinteresser. Søknaden er innsendt som ettrinnsøknad. Dersom alternativ 2 skulle bli vedtatt, behandles søknaden som tottrinnsøknad, dvs. rammesøknad, da ikke alle forhold omkring søknaden er avklart.

Utv.sak nr 100/08**GNR 45 BNR 5 - VARDÅSEN - ANTENNEMAST OG RADIOKIOSK**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 45/5	Saknr.: 07/2849
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/08	12.06.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	100/08	25.09.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 25.09.2008:Alternativ 1:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og konklusjon og avslår søknad om oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 45 bnr 5, Vardåsen, jfr. kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Alternativ 2:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og gir jfr. § 93 i plan- og bygningsloven rammetillatelse for oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 45 bnr 5, Vardåsen. Før det gis igangsettingstillatelse, forutsettes det at de forhold som er nevnt under behandlingen av saken i hovedutvalgets møte 12.06.2008, etter bygningsmyndighetenes skjønn er tilfredsstillende avklart.

Ås, 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.06.2008:

Håvard Steinsholt foreslo:

Søknaden har som sådan alvorlige mangler; seriøs vurdering av alternativer vises ikke med troverdighet, konsekvenser av mast og tilhørende anlegg utredes svakt, behov for vei angis ikke, avbøtende tiltak foreslås ikke, kartmaterialet er særdeles svakt, illustrasjoner og visualisering av anlegget på stedet mangler.

Nærstående trær med skjermeffekt skal sikres varig ved avtale med grunneier og ved prosedyrer i byggefasen. En skjøtselsplan må utarbeides for å sikre slik skjerming over tid. Større terrenginngrep for adkomst eller varige nye veier tillates ikke. Alle terrengskader skal utbredes umiddelbart etter utbygging.

Ann Karin Sneis foreslo:

Strømtilførsel legges normalt i grunn. Utbygger etablerer sti for allmennheten i traseen der det ikke kommer i konflikt med kulturminner og grunneierinteresser.

Bjørn Bråte foreslo:

Vi ønsker nødnett, men ønsker bedre planlegging – utredning av andre plasseringer som er

mindre skjemmende. Hva skal utredes i etterkant: behovet, bruken, planprosessen. Hva skjer i etterkant hvis det ikke er brukbart.

Ivar Sæveraas foreslo:

Den fysiske utforming/design av mastene må vurderes.

Kristin Hegvik Torgersen foreslo:

Saken utsettes.

Votering:

Utsettelsesforslaget, sammen med Ivar Sæveraas's forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.06.2008:

1. Saken utsettes. Saken må utredes bedre på flere punkter, bl.a. i forhold til de forslag som er framlagt på møtet og som følger saken uten votering.
2. Den fysiske utforming/design av mastene må vurderes.

Administrativ behandling:

Ingen administrativ behandling

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Alle vedlegg fra tidligere møtet:

1. Søknad om dispensasjon av 06.12.2007
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Klage fra Kjell Atle Skorhaug av 13.11.2007
5. Kommentar av 19.11.2007 til mottatt klage fra Kjell Atle Skorhaug
6. Klage fra Eva Lyse av 13.11.2007.
7. Kommentar av 06.12.2007 til mottatt klage fra Eva Lyse.
8. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Ås av 28.02.2008.
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 13.03.2008.
10. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommunen av 07.05.2008.

Nyere brev:

11. Saksfremlegg fra møtet i HTM den 12.06.2008 med utskriv av møtebok
12. Tilleggsopplysninger fra ansvarlig søker registrert den 20.08.2008.
13. Brev fra Direktoratet for nødkommunikasjon av 27.08.2008.
14. Svar fra leder for HTM/Håvard Steinsholt i brev av 28.08.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Elden Eiendom AS – Fr. Nansens plass 5, 0160 Oslo
Nokia Siemens Network AS – Østre Akervei 90, 0596 Oslo
Naturvernforbundet i Ås – Postboks 130, 1431 Ås
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Akershus Fylkeskommune – Postboks 195, 1431 Ås
Kjell Atle Skorhaug – Herumvegen, Rød, 1430 Ås
Eva Lyse – Herumvegen, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Brannvesenet, helsetjenestene og politiet har i dag separate radiosamband med gammel, analog teknologi. Staten v/Direktoratet for nødkommunikasjon ønsker derfor å bygge nytt digitalt nødnett og søker i den forbindelse om oppføring av 3 basestasjoner i Ås kommune. Nødnettet skal ha god dekning innendørs og utendørs, og meningen er å dekke om lag 80 % av landets areal og nær 100 % av befolkningen.

Planstatus og beskrivelse av området:

Tiltaket foreslås i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål med sterke natur-, friluft- og kulturlandskapskvaliteter. Områdene er skravert i kommuneplankartet, men de har ikke noe sterkere juridisk vern enn øvrige LNF-områder. Ifølge kommuneplanen skal virkemidler som kan brukes for å sikre verdiene i disse områdene, utredes i planperioden.

Kommuneplankartet har for øvrig følgende retningslinjer for LNF-områder: ”Bygge- og anleggstiltak skal tilpasses landskapsforholdene og stedlig tradisjonell byggeskikk, samtidig som hensynet til verneverdige kulturminner ivaretas”.

Vardåsen ligger sør for Ås sentrum og utgjør er markert landskapselement. På toppen av Vardåsen ligger en gammel bygdeborg fra folkevandringstid (400 – 600 år e Kr.). Murene som vi kan se restene av, omslutter et areal på ca 120 dekar. Bygdeborgen er automatisk fredet. Rundt Vardåsen ligger det flere eldre gårdsbruk og plasser. Mange stier og veifar krysser området.

I fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus er Vardåsen angitt som kulturmiljø/landskap med arkeologiske funn.

Basestasjonen er tenkt plassert vest for bygdeborgen i et parti med lyngfuruskog. Det foreslåtte plasseringspunktet er svært variert både når det gjelder topografi og skog, med granskog, blandet gran-, furu- og ospeskog. I området er det også mange liggende og stående døde trær, noe som til sammen med de andre trærne gir hele området et naturskogpreg som man ikke finner andre steder nær Ås sentrum og bare ganske få steder i Ås kommune.

Klager og uttalelser:

Espen Sævik på vegne av Eva Lyse

Lurer på om det er mulig å få plassert masten lenger unna hennes enebolig. Hun vil ha belyst strålingsfaren.

Kjell Atle Skorhaug

Mener at masten er plassert unødvendig nær hans hus, og han lurer også på strålingsfaren.

Naturvernforbundet i Ås

Naturvernforbundet i Ås er sterk imot plassering av en mast på Vardåsen. Det opplyses at Vardåsen er det viktigste nærfriluftsområdet for befolkningen i Ås sentrum. Området fremstår i dag som ei lita "urørt øy" med "eventyrskog" med gode muligheter for fine naturopplevelser, omkranset av områder som er sterkt preget av intensivt drevet skogbruk der allmennhetens friluftinteresser på ingen måte er tatt hensyn til. I Vardåsen er det etablert flere bålplasser som er i flittig bruk, spesielt av barnefamilier. Området er også mye brukt til sopp- og bærplukking og andre friluftslivsaktiviteter. I dette området er det også registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.

Vardåsen er under et stadig press. Senest for 2 år siden satt Jernbaneverket opp en mobilmast på østsiden av Vardåsen. Omtrent samtidig ble det foretatt relativt stor hogst som reduserte "eventyrskogen".

Etter Naturvernforbundets vurdering tåler ikke dette området flere inngrep før området mister sin verdi som det viktigste nærfriluftsområdet for befolkningen i Ås sentrum.

Akershus Fylkeskommune:

Det opplyses at tiltaket ikke kommer i direkte konflikt med registrerte kulturminner fra nyere tid, men antennemasten vil bli synlig fra omgivelsene rundt, selv om den plasseres i voksen skog. Hvis/når skogen blir hogd, vil masten bli svært synlig. Tiltaket vil dessuten bli enda et teknisk inngrep i området, der det fra før går en kraftledning over det høyeste punktet på Vardåsen.

Tilhørende anlegg som strømkabel og vei inntil masten kan imidlertid komme i konflikt med til nå ikke registrerte automatisk fredede kulturminner. Fylkesrådmannen vil derfor kunne komme til å forlange en registrering av automatisk fredede kulturminner innenfor tiltaksområdet. En endelig uttalelse i saken avhenger av en fullstendig avklaring av forhold til automatisk fredede kulturminner.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

I fylkesplanen for kulturminner og kulturmiljøer er tiltaksområdet angitt som kulturlandskap av nasjonal/regional verdi. Fylkesmannen oppfordrer til å velge løsninger som ivaretar landskapshensyn, og minner om at det kreves risiko- og sårbarhetsanalyse i dispensasjonssaker. Fylkesmannen viser også til kommunens ansvar som plan-, landbruks- og miljømyndighet, og overlater til kommunen å ivareta de nødvendige hensyn i saken.

Tilleggsopplysninger fra ansvarlig søker i brev registrert 20.08.2008:

Vurdering av alternativer – Det finnes ingen eksisterende master med ledig plass som gir tilstrekkelig dekning for Nødnettet. Masten er tenkt å dekke deler av Ås sentrum, deler av universitetsområdet, selve Vardåsen, deler av området sør for Vardåsen og nordre del av Vestby kommune. Ingen andre plasseringer vil kunne dekke det samme, slik at alternativet til mast på Vardåsen er å oppføre minst 2 andre master.

Behov for vei – Det skal ikke bygges vei til basestasjonen, under anleggsfasen blir alt materiell fløyet inn med helikopter.

Strømframføring – Strømforsyning til basestasjonen er planlagt med lavspent kabel i grøft fra anvisst tilknytningspunkt. Se vedlagt kartskisse for trasé (vedlegg 2). Lavspent kabel legges i grøft på minimum 40 cm dybde. På dyrka mark legges kabelen på dybde iht. avtale med grunneier, normal under aktuell dreneringsdybde: 0,9 – 1,1 m.

Kabelgrøften graves med minigraver og 30 cm bred skuffe. I skogsterreng må det ryddes tilsvarende minigraverens bredde, inntil 1,5 m. Traséen legges slik at større trær blir minst mulig berørt. Det er ingen restriksjoner mhp. bruk av marken i traséen i ettertid. Dyrka mark kan fortsatt dyrkes og skog/lyng kan reetablere seg etter eget ønske.

Konsekvenser av mast og tilhørende anlegg - Basestasjonen i seg selv legger ikke beslag på mye areal (ca 70 m², 6x11m²) og vil ikke være til hindre for bruk av området til friluftsmål.

Avbøtende tiltak – Her foreslår utvalget selv en skjødselsplan for å hindre hogst som fjerner skjermende vegetasjon og derigjennom ytterligere eksponering av masten. Det vil være en fordel om Ås kommune gir retningslinjer i forhold til hvor stort området som skal båndlegges.

Illustrasjoner og visualisering av anlegget på stedet – Vedlegg nr. 3 illustrerer hvordan masten vil se ut. I fotomontasjen fremstår masten med svart farge, virkelig farge blir lys grå.

Det legges ved eksempel på tilsvarende master.

Fysisk utforming – masten som ønskes, er en høy mast med strenge krav til styrke og stabilitet. Dette setter begrensninger for utforming av masten. Det som skal bygges, er en trekantet gittermast. Det kommer mye lys gjennom konstruksjonen. Det bygges i galvanisert stål. Dette er en farge som ”glir” relativt fint inn mot skog og himmel.

Kartmaterieill – I vår søknad er det brukt kart som vi har fått tilsendt fra Ås kommune og blitt bedt om å bruke.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Stortinget vedtok 18. desember 2006 å sette i gang første utbyggingstrinn av et nytt mobilnett for brukere med beredskapsansvar, nødnett. Dette er helt nødvendig tiltak for å gi nød- og beredskapsstatene et tidsriktig, robust og effektivt verktøy til å utføre de livsviktige oppgaver alle er avhengige av.

Det nye nødnettet vil gjøre oss i stand til å håndtere ulykker og andre akutte situasjoner på en bedre måte, og dermed bidra til å øke innbyggernes sikkerhet, hvis det skulle skje en ulykke eller en hendelse som krever rask innsats fra nødetatene. Gjennom nødnettet vil man få en langt bedre samhandling mellom nødetatene.

Etablering av nødnettet er en omfattende prosess, der mange aktører er involvert og med stramme frister for beslutninger og gjennomføring. Sårbarheten er dermed stor, eventuelle forsinkelser vil lett kunne forplante seg i alle ledd.

En grunnleggende forutsetning for plassering er at nødetatens omfattende dekningskrav skal oppfylles. Nesten uten unntak vil det beste være å plassere basestasjonene i eksisterende infrastruktur (master som er bygget, eller hustak). Slik ansvarlig søker opplyser i det siste brevet, finnes det ikke eksisterende master med ledig plass som gir tilstrekkelig dekning for nødnettet. Ingen andre plasseringer av masten vil kunne dekke det samme, slik at alternativet til mast på Vardåsen er å oppføre minst 2 andre master. En mangel i søkerens utredning er at det ikke er vist til konkrete alternative plasseringer.

Det er positivt at det ikke skal bygges veier, og at alt i anleggsfasen skal fløytes med helikopter, samt at strømforsyning skal ligge i grøften. Dette vil da ikke medføre unødvendige større visuelle inngrep.

Eventuell endring av utforming av master blir vanskelig å kreve, i og med at det stilles store krav til stabilitet og styrke. Fargen skal være lys grå. Det er vist eksempel på liknende master i vedlegg 12 nr. 6 og 8.

Bygningsmyndighetene har forståelse for den omsøkte lokalisering, behovet for nødnettet, og dets store samfunnsverdi. På en annen side er vi også nødt til å ta hensyn til allmennhetens friluftslivsinteresser, biologisk mangfold, kulturminner og landskap i et område som stadig

mer blir berørt av forskjellige inngrep. Vardåsen er under et stadig press, og det er uheldig at det igjen planlegges nye inngrep som griper inn i et landskap med stor historisk verdi.

Kommunen har mottatt brev av 27.08.2008 fra Direktoratet for nødkommunikasjon. Direktoratet er bekymret for at det tar lang tid for Ås kommune å komme fram til et vedtak i saken, se vedlegg 13. Leder i Hovedutvalget for teknikk og miljø, Håvard Steinsholt, har besvart dette i brev av 28.08.2008, se vedlegg 14.

Teknisk sjef legger fram to alternative innstillinger, men foreslår under tvil å godkjenne søknaden om plassering – alternativ 2, da det synes vanskelig å finne løsninger som både er tjenlig for nødnett og som ikke innebærer større eller mindre konflikter med natur- og friluftsinnteresser. Søknaden er innsendt som ettrinnsøknad. Dersom alternativ 2 skulle bli vedtatt, behandles søknaden som totrinnsøknad, dvs rammesøknad, da ikke alle forhold omkring søknaden er avklart.

Utv.sak nr 101/08
GNR 66 BNR 12 TANDBERGÅSEN 11 - NYBYGG - GARASJE

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 66/12	Saknr.: 08/794
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen Hovedutvalg for teknikk og miljø	/ 101/08	25.09.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 25.09.08:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt bebygd areal for uthus, garasje/carport på gnr 66 bnr 12. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 tillates det oppført en garasje med et bebygd areal på 36 m² BYA samtidig som eksisterende garasje/uthus tillates beholdt.
2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillates Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:
 - a. Fagmessig utførte plan-, snitt- og fasadetegninger av en garasje med et bebygd areal på 36 m² BYA. Datategninger godtas bare som illustrasjoner i saken.
 - b. Revidert målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 som viser garasjens plassering.

Ås, 16.09.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonskart
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger
3. Forslag til endret bruk av eksisterende garasje/uthus

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Ove Konrad Nanser/Barbro H. Nanser, Tandbergåsen 11, 1400 SKI
2. Berørte naboer i forbindelse med at tiltaket krever dispensasjon.

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og gjeldende regulering**

Gnr 66 bnr 12, Tandbergåsen 11, har et tomteareal på 1844 m², og er bebygd med en enebolig og en garasje/uthus. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tandbergløkka (R-206), vedtatt i kommunestyret 03.09.2003. Eiendommen er regulert til boligformål, og av reguleringsbestemmelsene går det fram at det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 50 m² BYA pr. familieileilighet, samt inntil 25 m² BYA pr. hybelleilighet. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse.

Søknad om oppføring av garasje

Bygningsmyndighetene har mottatt en melding om å oppføre en garasje med et bebygd areal på 49 m² på gnr 66 bnr 12.

Eiendommen har i dag en eksisterende garasje/uthusbygning med et bebygd areal på ca. 27 m². Totalt bebygd areal for uthus, garasje/carport på eiendommen vil etter en eventuell utbygging utgjøre 76 m². Dette er i strid med gjeldende regulering, da det maksimalt er tillatt med et totalt bebygd areal på 50 m² for garasje/uthus.

Omgjøring av sakstype

Saken er opprinnelig innsendt som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, men kommunen har omgjort meldingen til søknad om tillatelse til tiltak (plan- og bygningslovens § 93) ettersom tiltaket har et bebygd areal som er større enn hva reguleringsbestemmelsene tillater. Det er ikke søkt om dispensasjon eller oppgitt "særlige grunner" for å avvike reguleringen. I brev datert 25.04.08 til tiltakshaver har bygningsmyndighetene oppgitt at man ikke vil anbefale at det gis dispensasjon, og at tiltaket derfor bør omprosjekteres slik at det blir i samsvar med gjeldende regelverk. Eventuelt bør eksisterende garasje/uthus rives.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Bygningsmyndighetene har vært på befaring for å vurdere forholdene på stedet. Eksisterende garasje/uthusbygning benyttes i dag som verksted/bod. Tiltakshaver har et ønske om å ha en dobbeltgarasje, men finner det uhensiktsmessig å bygge om eller til eksisterende bygning til formålet, da dette etter deres vurdering ikke vil gi ønsket planløsning. Det er et ønske om å kunne beholde eksisterende bygning, og ominnrede denne til boligformål i tilknytning til eksisterende boenhet i eneboligen. Planløsningen viser to gjesterom samt forstue/lysthus. Det er oppgitt at dette tenkes brukt i sommersesongen for overnatting av gjester. Bygningsmyndighetene vurderer etter befaringen at bygningen er i konstruksjonsmessig god stand, men krever en vesentlig standardheving for å kunne brukes til overnatting.

Totalt bebygd areal for eksisterende bolighus, eksisterende garasje/uthus og ny garasje vil utgjøre 225,5 m², hvilket gir et prosent bebygd areal på 12,2 %. Tomten er stor med et netto tomteareal på 1844 m², noe som gjør at man holder seg langt under maksimalt tillatt bebygd areal på eiendommen. Imidlertid begrenser maksimalt tillatt bebygd areal for carport/-garasje/uthus seg likevel til 50 m² BYA, ettersom det er en familieileilighet på eiendommen.

I utgangspunktet burde utvidelse av garasjearealet skje ved tilbygg til eksisterende garasje/uthus. Ved nøye planlegging vil dette godt kunne la seg gjøre. Bygningsmyndighetene erkjenner at dette sannsynligvis likevel ikke gir den løsningen som tiltakshaver helst ønsker.

Og dette er et stadig tilbakevendende spørsmål på eiendommer som har eldre garasjebygninger. Man ser at det ikke er samfunnstjenlig å rive bygninger som er i god stand. Skal dette likevel være en hindring for å kunne oppgradere eiendommer med mer tidsmessige garasjebygninger? Den bygningsmessige tilstanden for bygningen kan være av avgjørende betydning. Er bygningen i sterkt forfall, ser bygningsmyndighetene ingen grunn til at denne fortsatt skal opprettholdes i tillegg til en ny garasje med et maksimalt tillatt bebygd areal. I slike tilfeller anbefaler bygningsmyndighetene at eksisterende bygning rives, og at det kan bygges en ny garasje i henhold til reguleringsbestemmelsenes krav til maksimalstørrelse. Er eksisterende bygning i god stand, som i dette tilfellet, kan det være grunn til å tillate en ny tidsmessig garasje, uten å kreve riving av den gamle. Det forutsettes at man i slike tilfeller ikke ville få noen god løsning ved å bygge til eksisterende garasje. Bygningsmyndighetene mener at den nye garasjen da må begrenses i areal til en "ordinær" størrelse på en dobbeltgarasje med et bebygd areal på 36 m². I dette tilfellet vil i så fall totalt bebygd areal for garasje/uthus på eiendommen utgjøre 63 m² BYA. Dette krever fortsatt dispensasjon fra gjeldende regulering.

Selv om tiltakshaver formelt ikke har søkt om dispensasjon, vil bygningsmyndighetene likevel behandle dispensasjonsspørsmålet. Ut i fra det ovennevnte mener bygningsmyndighetene at det kan foreligge "særlige grunner" for å gi dispensasjon. Forslaget om å ominnrede eksisterende bygning til boligformål/gjesterom ser bygningsmyndighetene mer som et forslag for å kunne unnta dette arealet i beregningsgrunnlaget for carport/garasje/uthus. Bygningsvolumet vil uansett være det samme på eiendommen, og bygningsmyndighetene mener derfor at eksisterende bygning kan opprettholde den bruken som den har i dag. En bruksendring til boligformål medfører at avstanden til eiendomsgrensen ikke er forskriftsmessig, og det må eventuelt iverksettes branntekniske tiltak, i tillegg til at det innebærer en hovedombygging.

De innleverte tegningene av garasjen godtas bare som illustrasjoner i saken, og ved en revidering av garasjestørrelsen må det være innlevert fagmessig utførte tegninger, samt at situasjonskartet må være i målestokk. Teknisk sjef foreslår at det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til maksimalt tillatt bebygd areal for uthus, garasje/carport ved at eksisterende garasje/uthus beholdes og at det oppføres en ny garasje der bebygd areal er begrenset til 36 m² BYA.

Utv.sak nr 102/08
GNR 55 BNR 397 - FELTSPATVEIEN 39 -
INNREDNING AV 2.ETG OG FASADEENDRING - DISPENSASJON

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 55/397	Saknr.: 07/730
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	133/07	15.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	74/07	23.08.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	102/08	25.09.2008

Innstilling:

Det faste utvalget for plansaker tar klagen fra tiltakshaver til følge og gir i henhold til plan og bygningslovens § 7. dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 a om etasjetall, og godkjenner innredning av 2. etasje/loft, samt fasadeendringer på gnr. 55 bnr. 379, Feltspatveien 39.

Betingelser for tillatelsen utarbeides av bygnings- og reguleringsjefen.

Ås, 16.09.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for Teknikk og Miljø, sak 74/07, den 23.08.2007

Administrativ behandling:

Delegert sak D 133/07, den 15.05.2007

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for Teknikk og Miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan.
2. Fasadetegninger.
3. Fylkesmannens avgjørelse, datert 17.04.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Grete H. og Sten Kristensen.

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Grete H. og Sten Kristensen søkte i brev av 06.03.2007 om dispensasjon for å ta del av 2.etasj/loft i bruk som rom for varig opphold, samt innsetting av vinduer og ombygging av W-takstoler.

Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden i sak D 133/07, den 15.05.2007, da tiltaket var avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen om etasjetall.

Reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

Plangrunnlaget er reguleringsplanen for Dyster/Eldor (R-95-V), vedtatt i kommunestyret 14.06.1989, sist revidert 27.05.1991. Reguleringsbestemmelsene tillater bygninger i en etasje med en utnyttning hvor maks tillatt bebygd areal (BYA) er 20%.

Tidligere behandlinger:

Det ble i sak D 228/97 av 29.08.97 gitt dispensasjon for å etablere hybelleilighet i underetasjen. Omsøkt innredning av 2.etasje/loft vil medføres at man får et bolighus i 3 etasjer, hvilket ble avslått i sak D 133/07.

I midlertidig brukstillatelse av 06.12.99, påtalte kommunen etter befaring at det var bygget trapp opp til loftet og at dette var klargjort for innredning. Det ble da gitt uttrykkelig beskjed om at innredning av 2.etasje/loft ikke ville bli tillatt, samt at det ikke ville bli tillatt innsetting av vinduer.

Klage:

Tiltakshaver klaget på vedtaket i brev av 04.06.07. Det påpekes at det ikke vil føre til større belastning på eiendommen.

Det vises også til andre bygninger i området med tilsvarende bestemmelser, hvor det er gitt dispensasjon og tillatt innredet beboelsesrom over første etasje.

Klagen ble forelagt Hovedutvalg for teknikk og miljø, som gjorde følgende vedtak i møtet den 23.08.2007:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen med vurdering, konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak D 133/07 av 31.05.07.

Klagen fra Grete og Sten Kristensen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I brev av 17.04.2008 opphever fylkesmannen kommunens vedtak og sendes tilbake for ny behandling. Med hensyn til begrunnelsen, vises det til fylkesmannens brev.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det har tidligere vært foretatt en del dårlige begrunnede dispensasjoner i de områdene som er regulert for én etasjers bygninger, men det betyr ikke at vi må følge opp denne praksisen. Dessuten ble tiltakshaver allerede i midlertidig brukstillatelse gjort oppmerksom på at det **ikke** kunne påregnes godkjenning av innredning på loft. Imidlertid kan det synes som om disse tillatelsene har gitt presedens.

Ved en ny gjennomgang og vurdering av denne saken, sett på bakgrunn av den øvrige bebyggelsen i området, vil teknisk sjef foreslå at dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 a gis, slik at loftsinnredning tillates.

Utv.sak nr 103/08**GNR 111 BNR 140 - STRANDENGVEIEN 48 - KLAGE OVER GODTATT MELDING**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 111/140	Saknr.: 05/2229
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Melding om arbeid - bygg	41/08	24.06.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/08	25.09.2008

Innstilling til møte 25.09.2008:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens avgjørelse om godtatt melding 10.06.2008, sak M 41/08.
2. Klagen fra Advokat Harald Walther på vegne av Svein Johannessen vedrørende byggetillatelse tas ikke til følge.
3. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, den 16.09.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart i målestokk 1:500.
2. Plan, snitt og fasadetegninger.
3. Melding
4. Godtatt melding datert 10.06.08, sak M 41/08.
5. Henvendelse via e-post av 19.06.08 av tidligere klage datert 12.04.2006 fra Svein Johannessen.
6. Klage på godtatt melding datert 25.06.08 fra Advokat Harald Walther på vegne av Svein Johannessen.
7. Brev datert 27.06.08 fra bygnings- og reguleringsjefen.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Advokat Harald Walther, Postboks 1889, 0124 Oslo.
2. Svein Johannessen, Ivar Knutsons Vei 52, 1161 Oslo.
3. Bård Lervik, Uranienborgveien 9 C, 0351 Oslo.

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og gjeldende planstatus:**

Gnr 111 bnr 140, Strandengveien 48, ligger i et område med fritidsbebyggelse primært, men med innslag av enkelte boligtomter. Plangrunnlag er reguleringsplan for et område ved Strandengveien. (R- 136).

Historikk:

Bygningsmyndighetene mottok 28.03.2006 søknad fra eier av gnr 111 bnr 140, Bård Lervik, søknad om utvidelse av hytte. Det ble da ikke foretatt noen realitetsbehandling av byggesaken fordi det på det tidspunkt var byggeforbud i området, og reguleringsplanen for området ikke var ferdigbehandlet.

Reguleringsplanen ble godkjent i kommunestyret 27.02.2008. Reguleringsplanen fastsetter blant annet bestemmelser om størrelse på hytter og uthus/garasjer. Byggesaken på gnr. 111/140 var etter kommunens vurdering i samsvar med reguleringsplanen, og 10.06.2008, i sak M 41/08, ble søknaden om utvidelse av hytta godtatt som meldingssak. Se vedlegg 1, 2, 3 og 4.

Eier av naboeiendommen gnr 111 bnr 86, Svein Johannessen, henvendte seg 19. juni til kommunen og viste til e-post av 12.04.2006 til bygningssjefen (se vedlegg 5). Han hadde innvendinger mot det planlagte tilbygget. I brev av 19.06.2008 gav bygnings- og reguleringsjefen klageadgang for Svein Johannessen.

Klage fra nabo:

Advokat Harald Walther klager på vegne av Svein Johannessen i brev av 25.06.08.02 på kommunens vedtak, og uttaler at kommunen har begått saksbehandlingsfeil, da det ikke var vist til at Svein Johannessens avgav uttalelse i 2006, og at han dessuten ikke har fått underretning om vedtaket med klageadgang. Dessuten overskrider bebyggelsen gjeldende utnyttelsesgrad. Bebyggelsen vil bli uforholdsmessig lang og dominerende. Det bes om at klagen gis oppsettende virkning på gjennomføring av tiltaket. Se vedlegg 6.

Kommentarer fra utbygger:

Utbygger uttaler at klagerens bygning ligger 1 m fra hans nabogrense på oversiden og selv uten et situasjonskart, burde det være en kurant sak å visualisere et tilbygg.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Det omsøkte tilbygget kan ikke sees å være til nevneverdig ulempe for klageren. En eventuell endring av plasseringen for tilbygget vil føre til at tilbygget blir mer synlig for naboen, i tillegg til at det blir mer eksponert mot sjøen. En klausulering naboene i mellom angående utbygging er av privatrettslig art og således bygningsmyndighetene uvedkommende. Utnyttelsesgraden er ikke overskredet som følge av tilbygget på hytta. Selv om det skulle være saksbehandlingsfeil, anses vedtaket/godtagelse av meldingen som gyldig, da feilen ikke har hatt betydning for vedtakets innhold.

Det foreslås at klagen ikke tas til følge.

Klagen er ikke gitt oppsettende virkning. Utbyggeren kan dermed gjennomføre tiltaket på eget ansvar for klagen er behandlet ferdig.

Det vises for øvrig til bygnings- og reguleringsjefen brev av 27.06.2008, med en mer omfattende redegjørelse. (Vedlegg 7)

Utv.sak nr 104/08
GNR 50 BNR 31 - HOGSTVETVEIEN 70 - TERRASSE
KLAGE PÅ UTFØRTE ARBEIDER

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 50/31	Saknr.: 07/2357
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	382/07	29.11.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	43/08	21.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	104/08	25.09.2008

Innstilling til møte 25.09.2008:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og bygnings- og reguleringsjefens vurdering, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 21.02.2008, sak D 43/08.
2. Klagen fra henholdsvis Hege Suphammer og Ragnar Johnsen vedrørende byggetillatelsen, tas ikke til følge.
3. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, den 16.09.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart i målestokk 1:500.
2. Plan, snitt og fasadetegninger
3. Vedtaket av 21.02.2008, sak D 43/08.
4. Klage på vedtak datert 27.03.08 fra Hege Suphammer.
5. Klage på vedtak datert 17.03.2008 fra Ragnar Johnsen.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Hege May Suphammer, Hogstvetveien 70, 1430 ÅS.
2. Ragnar Johnsen, Eldorlia 2, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og gjeldende planstatus:**

Gnr 50 bnr 31, Hogstvetveien 70, ligger i et område med eneboliger. Plangrunnlag er reguleringsplan for Granheim, Eldorhagen, del av Eldor vestre m.m. (R-77-V), vedtatt av kommunestyret 29.10.1986.

Historikk:

I brev av 09.10.2007 innkom brev fra Unni og Ragnar Johnsen i Eldorlia 2, gnr 50 bnr 21. I brevet bemerkes det at naboen Hege Suphammer, eier av eiendom eiendommen Hogstvetveien 70, gnr 50 bnr 31, har bygd en stor terrasse mot vest. Terrassen er stor og dominerende, og lite tilpasset huset og omgivelsene. Terrassen er oppført helt i nabogrensen uten at dette er varslet på forhånd.

Bygningsvesenet foretok en befaring på eiendommen gnr 50 bnr 31, den 29.11.07.

Utbyggingen var verken søkt om eller godkjent av kommunen. Kommunen varslet eier av eiendommen om at forholdet var i strid med regelverket og ga en frist for innsending av søknad for det utførte arbeidet. Bygningsmyndighetene mottok en søknad datert 31.01.08 fra eieren om utvidelse av terrasse. I tillegg ble det søkt om dispensasjon for å bygge terrassen større enn maks utnyttingsgrad på 15 %, og for å bygge terrassen nærmere naboen enn 4 meter.

Bygnings- og reguleringsjefen ga i sitt vedtak av 21.02.2008 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-77-V) vedrørende utnyttingsgrad og godkjente en utvidelse av terrassen med en minste avstand på 4 meter mot nabo. Samtidig avslo bygnings- og reguleringsjefen dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende byggegrense mot nabo, og i medhold av plan- og bygningsloven § 113 skulle den delen av terrassen som lå i byggegrensa, rives. Frist for gjennomføring av riving ble satt til 15. april 2008.

I brev av 27.03.08 skriver Hege Suphammer at hun vil påklage saken videre og ber om utsettelse. I brev av 04.04.08 kommenterer Hege Suphammer brevet av 09.10.07 fra nabo Ragnar Johnsen. I hovedtrekk går den ut på at hun mener at terrassen bør kunne godkjennes, da den ikke vil være til ulempe for naboen.

I brev av 25.03.08 skriver Ragnar Johnsen at de ikke vil akseptere noen ulovlige forhold på eiendommen til Hege Suphammer, og viser til et tilbygg som er oppsatt ulovlig i nabogrensa i tillegg til terrassen. I brev av 19.06.08 skriver Hege Suphammer at tilbygget i nabogrensa stod oppført da hun kjøpte eiendommen, og at hun derfor ikke kan redegjøre for dette.

I brev av 21.08.08 skriver Hege Suphammer at naboen Ragnar Johnsen har satt ned påler langs grensa på hennes eiendom, noe som ser ut som et påbegynt arbeid på et gjerde i nabogrensa, mellom eiendommene GB 50/21 og GB 50/31, og at dette blir unødvendig høyt. Hun er ikke blitt varslet om dette forholdet og vil heller ikke tillate dette.

Byggesaksbehandler og bygnings- og reguleringsjefen har vært på befaring i Hogstvetveien 70 og Eldorlia 2 den 08.08.08. Det ble da observert noen påler som var slått ned i bakken på nabogrensa, og det kunne se ut som begynnelsen på et gjerde. Gjerder høyere enn 1,5 meter vil være søknadspliktig i henhold til pbl § 93.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Både Ragnar Johnsen og Hege May Suphammer har påpekt ulovligheter på motpartens eiendommer GB 50/21 og GB 50/31. Bygningsmyndigheten har krevd at den delen av Hege

Suphammers terrasse, som ligger for nær nabogrensen, skal rives. Hege Suphammer har i ettertid søkt om dispensasjon, men ikke angitt særlige grunner for å avvike fra 4 meters byggegrense. Kommunen godkjente den delen av terrassen som ligger mot vest og 4 meter fra naboen.

I denne saken klager Hege Suphammer på at hun ikke får beholde alt hun har satt opp uten forutgående godkjenning, mens Ragnar Johnsen klager på at bygningssjefen ikke har krevd at hun skal rive alt.

De andre forholdene ang. gjerde og gammelt tilbygg til Hege Suphammers hus tas ikke opp i denne omgang.

Det foreslås at klagene fra Ragnar Johnsen og Hege Suphammer ikke tas til følge, og at bygnings- og reguleringsjefens vedtak opprettholdes.