

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

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

13.11.2008 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. 108/08                      08/2576  
HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2009 - 2012. BUDSJETT 2009.

Utv.sak nr. 109/08                      07/2799  
R-250 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
BRANNSTASJONSTOMTA, GNR 55 BNR 55 M. FL.

Utv.sak nr. 110/08                      08/2079  
R-199/2M - SØNDRE MOER - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER AV  
DEL AV REGULERINGSPLAN - FELT B1 OG B2

Utv.sak nr. 111/08                      05/3247  
R-236 - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED STRANDENGVEIEN - KLAGE PÅ  
KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Utv.sak nr. 112/08                      07/961  
GNR 19 BNR 2 - NYVEIEN 37 - NORDRE TOKERUD - JORDPLANERING OPPFØLGING  
AV TIDLIGERE VEDTAK / STOPPORDRE

Utv.sak nr. 113/08                      08/319  
GNR 111 BNR 119 - KOLLENVEIEN 5 - SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA HYTTE  
TIL HELÅRSBOLIG

Utv.sak nr. 114/08                      08/2565  
GEBYRREGULATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 109

Utv.sak nr. 115/08                      08/2614  
FORDELING AV AKTIVA OG FORPLIKTELSER

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

**Ås, 05.11.08.**

**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](mailto: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.

## Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 13.11.08

### REFERATSAKER

#### **Bygnings- og reguleringsavdelingen:**

Fylkesmannen har i eksp. av 22.10.2008 gitt Statens vegvesen medhold i klage på kommunens vedtak av 24.04.2008 om godkjenning av parkeringsplasser utenfor byggegrensen mot E18, på eiendommen gnr 104 bnr 31 ved Nygårdskrysset, eier Hydro Texaco. Fylkesmannen innvilger i stedet midlertidig dispensasjon for parkering, på betingelse av at det tinglyses på eiendommen at grunneier må fjerne parkeringsplassene for egen regning dersom det blir nødvendig på grunn av utvidelse av veien

**Utv.sak nr 108/08****HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2009 - 2012. BUDSJETT 2009.**

Saksbehandler: Per Kierulf	Arkivnr: 145	Saknr.: 08/2576
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Ås Eldreråd	15/08	11.11.2008
K.råd for funksjonshemmede	16/08	11.11.2008
Formannskapet	90/08	12.11.2008
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	21/08	12.11.2008
Hovedutvalg for helse og sosial	38/08	12.11.2008
Administrasjonsutvalget	22/08	13.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	108/08	13.11.2008
Arbeidsmiljøutvalget	/	
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

1. Forslag til handlingsprogram 2009-2012 og Økonomiplan 2009-2012 med budsjettkommentar vedtas.
2. Forslag til drifts- og investeringsbudsjett for 2009 vedtas.
  - a) Skattesatsene for 2009 fastsettes lik høyeste sats i henhold til Stortingets vedtak i statsbudsjettet for 2009. Det avsettes 8 prosent av innbetalt skatt i margin til skattefordelingsoppgjøret.
  - b) Forslag til kommunale avgifter, jf. kap. 5 i budsjett og økonomiplan, vedtas som Ås kommunes avgifter og gebyrer for kommunens varer og tjenester i 2009.
  - c) Forslag om nye stillinger og omgjøringer av stillinger, jf. kap. 6 i budsjett og økonomiplan vedtas.
  - d) Opptak av ordinært lån på kr. 24.280.000 foretas som et samlet serielån med en vektet gjennomsnittlig avdragstid på 36 år vedtas i henhold til investeringsprogrammet, jf. kap. 7.2 i handlingsprogram og økonomiplan. Det tas opp et rentefritt lån på kr. 5.250.000 til skoleanlegg og kirke. Rådmannen gis fullmakt til å benytte mellomfinansiering i form av trekkfasilitet på inntil kr. 15.000.000.
  - e) Ås kommune tar opp startlån på kr. 20.000.000.
  - f) Det skrives ut eiendomsskatt på verk og bruk i Ås kommune med 4 promille av takstverdien.

Rådmannen i Ås, 05.11.08

Per A. Kierulf (sign.)

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret.

**Behandlingsrekkefølge:**

Muntlig presentasjon i formannskapet 29.10.08

Formannskapet 1. gang 12.11.08

Hovedutvalg for oppvekst og kultur 12.11.08

Hovedutvalg for helse og sosial 12.11.08

Hovedutvalg for teknikk og miljø 13.11.08

For behandling av de deler av saken som er aktuelle for utvalget:

- Arbeidsmiljøutvalget 11.11.08
- Ås eldreråd 11.11.08
- Kommunalt råd for funksjonshemmede 11.11.08
- Administrasjonsutvalget 13.11.08

Formannskapet 2. gang 26.11.08 – formannskapets innstilling til kommunestyret

Kommunestyret 10.12.08

**Vedlegg som følger saken trykt separat:** (sendt alle utvalg 05.11.08)

- Handlingsprogram og økonomiplan for 2009-2012
- Budsjett 2009 og Økonomiplan 2009-2012 med budsjettekniske kommentarer til driftsbudsjettet
- Temaplan for psykisk helse

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Administrasjonens detaljerte årsbudsjett 2009

**Utskrift av saken sendes til:**

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Ledergruppen
- FIKS
- Revisor

## **SAKSUTREDNING:**

### **Bakgrunn**

Handlingsprogram og økonomiplan for perioden 2009–2012 bygger på de forutsetninger som er lagt til grunn i statsbudsjettet, samt de lokale forutsetninger som følger av gjeldende handlingsprogram og kommuneplan, befolkningsutviklingen og politiske vedtak for øvrig. Dokumentene bygger på den prosessen som startet i februar 2008 med innsparingsprosessen, som ble videreført ut over våren med kommunestyrets plankonferanse i mai, og munnet ut i saken om arbeidet med handlingsprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret i juni. Videre ble det gjennomført informasjonsmøte med kommunestyret i september.

### **Fra kommuneplan til program for handling**

Kommuneplanen er kommunestyrets overordnede styringsdokument og beskriver virksomhetenes langsiktige mål. Handlingsprogrammet med økonomiplan beskriver hvordan disse målene tenkes realisert innenfor 4-års perspektivet. Ås kommune er en stor og sammensatt virksomhet med mer enn 1100 ansatte og et driftsbudsjett på over 775 mill.kr. Kommunen skal utøve roller både som forvalter av statlig lovverk, leverandør av tjenester til innbyggerne samt være pådriver i utvikling av lokalsamfunnet. Handlingsprogrammet skal vise hvordan kommuneplanens visjon og mål skal konkretiseres, prioriteres og realiseres i et 4-årsperspektiv. For å lykkes med dette er det viktig å ha politisk fokus på de vesentligste

utfordringene. Kommunestyret har definert fire områder som skal ha prioritert oppmerksomhet:

- kommunen som samfunn
- kommunen som tjenesteleverandør
- kommunens økonomi
- kommunens medarbeidere

Kommunens virksomhet måles og styres ut fra et perspektiv som balanserer oppmerksomheten mellom økonomi, kvalitet på tjenestene og medarbeidere som utfører oppgavene. Dette betyr at for å lykkes med å nå kommunens mål må vi ha

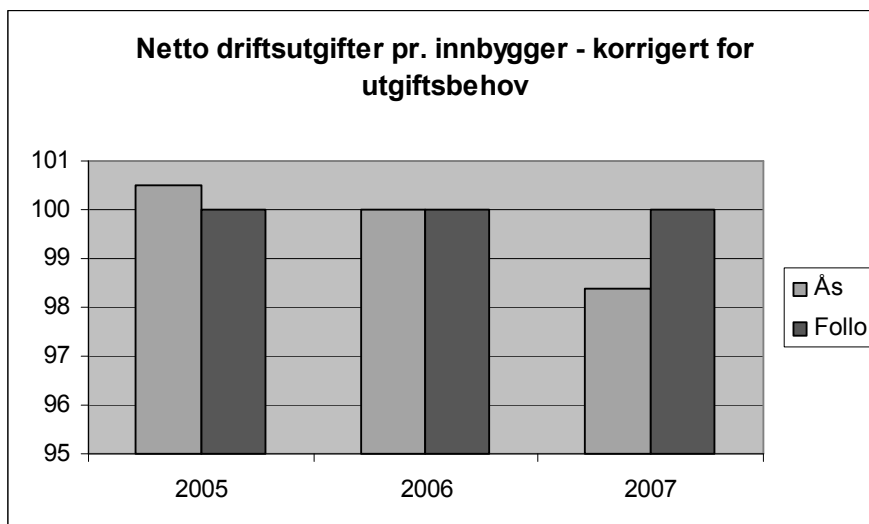
- effektiv ressursbruk
- riktig kvalitet på tjenestene
- kompetente og friske medarbeidere

Kommunens evne til å utøve en aktiv rolle som samfunnsbygger er betinget av at man lykkes på disse tre områdene. Ved å tydeliggjøre oppnådde resultater og sikre oppfølging av disse skal kommunen fokusere på de reelle utfordringene til beste for Ås kommunes innbyggere.

## Økonomisk situasjon

### Bakgrunn, status og nye forutsetninger

Kommunen har i flere år søkt å effektivisere tjenestene, forenklet arbeidsformer, rutiner og omorganisert for å utnytte ressursene og sikre tjenestetilbudet. Dette er og vil være et kontinuerlig arbeid, og effekten har vist seg mer tydelig de siste årene.



Netto driftsutgifter pr. innbygger i Ås og gjennomsnitt for andre kommuner i Follo.

I figuren er det gjort en sammenligning av utviklingen i perioden 2005-2007 av netto driftsutgifter pr. innbygger i Follo korrigert for at kommunene har ulike utgiftsbehov. Basert på KOSTRA-data er det laget en indeks der utgiftsnivået for de andre kommunene er satt til 100 for hvert av de tre årene. Tidligere hadde Ås kommune høyere driftsutgifter pr. innbygger enn de andre kommunene i Follo. Figuren viser at dette har snudd ved at Ås kommune i 2007

brukte 98,4 % av det de andre hadde i driftsutgifter pr. innbygger. Tilpasningen i perioden 2005-2007 har i all hovedsak skjedd uten at brukerne har opplevd at kvaliteten på tjenesteproduksjonen har blitt vesentlig redusert.

Det har i 2008 også vært gjennomført innsparinger og fortsatt har kommunen klart å opprettholde kvaliteten i tjenesteproduksjonen. Det er grunn til å anta at det sammenlignbare tallet for 2008 blir lavere enn 98,4 %. Likevel var netto driftsresultat i vedtatt budsjett 2008 minus 1,4 % av driftsinntektene. Dette er meget lavt sett i forhold til tidligere år. Etter 2. tertial forventes resultatet å bli enda dårligere med minus 3,6 %.

Årets plan- og budsjettprosess viste at det fortsatt er behov for å foreta økonomiske innstramminger. Ut fra ovennevnte må det kunne antas at det blir stadig vanskeligere å kunne møte de økonomiske innstramminger med effektivisering alene. Dette understøttes også av rapport fra "Det tekniske beregningsutvalg for kommunal og fylkeskommunal økonomi". I rapport fra april 2008 er det gjort beregninger basert på regnskapstall for 2006 som tilsier at Ås kommune driver mer effektivt enn gjennomsnittet for kommunesektoren.

I handlingsprogrammets kap 2.1 er det gjort en gjennomgang av økonomiske forutsetninger. En vesentlig forutsetning er rentenivået som er forutsatt på 5% for hele planperioden.

Sammenlignet med det som ble lagt til grunn i Handlingsprogram 2008-2011 er det en reell økning på 3,3 % for 2009 når det gjelder fellesinntektene (skatt, rammetilskudd o.a). Dette tilvarer et beløp på 15,3 mill. kroner og er en relativt stor og positiv forbedring i forhold til tidligere plan. Det er foretatt innsparinger på til sammen 7,3 mill. kroner for 2009 i forhold til tidligere plan. En del av disse innsparingene vil oppleves som redusert kvalitet i tjenesteproduksjonen. Motsatsen er at det har vært behov for å styrke etatenes rammer med til sammen 16,8 mill. kroner for 2009. Samme utvikling ser man utover i perioden som kan sammenfattes slik:

- Relativt stor økning i skatt, rammetilskudd og andre fellesinntekter i forhold Handlingsprogram 2008-2011. (I størrelsesorden 12-15 mill. kroner for hvert av årene i planperioden.)
- Relativt store innsparinger på etatenes nettorammer i forhold til Handlingsprogram 2008-2011. (I størrelsesorden 7-10 mill. kroner for hvert av årene i planperioden.)
- Etatens nettorammer øker likevel som følge av økte behov knyttet til lovpålagt virksomhet som kommunen er forpliktet til å imøtekomme. (I størrelsesorden 17-22 mill. kroner for hvert av årene i planperioden.)

Når det gjelder innsparinger prioriteres de lovpålagte oppgavene. Som følge av dette foreslås bl.a. nedleggelse av ungdomsrådet, fritidsklubbene, biblioteksfilialen i Nordby samt fjerning av tilskuddene til eldrementrene. Andre viktige følger er reduksjon av tilskuddene til frivillige lag og foreninger samt støtte til Ås Avis og Ås-Nytt.

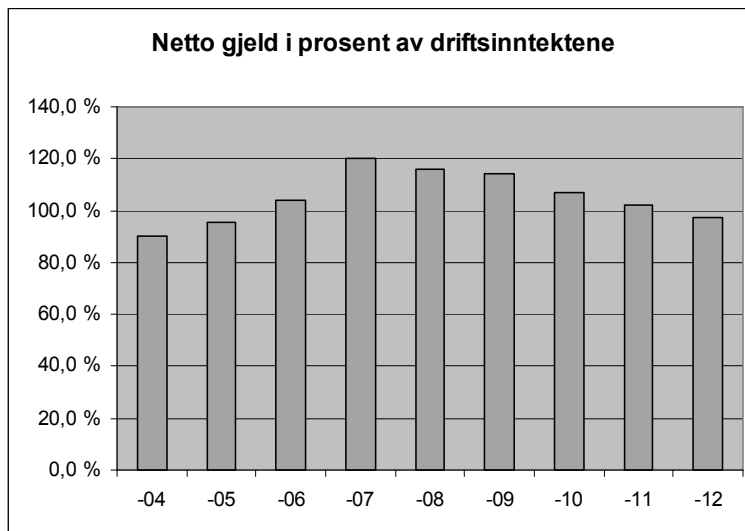
Det vises for øvrig til vedleggsdokumentet "Budsjett 2009 og økonomiplan 2009-2012" som gir en detaljert oversikt over de ulike innsparinger og økninger i etatenes nettorammer.

I dette dokumentet er netto driftsresultat for 2009 på 0,4 % av driftsinntektene. Dette er meget lavt når man ser isolert på resultatet for 2009. Netto driftsresultat viser imidlertid en positiv utvikling utover i planperioden. Denne utviklingen er likevel ikke tilstrekkelig for å nå et netto driftsresultat på 3 % innen 2012. Skal dette målet nås vil det kreve tiltak i 2010 og 2011 som

ikke er beskrevet i denne planen. Dette vil trolig være innsparinger som i enda større grad enn i Handlingsprogram 2009-2012 kan utfordre kvaliteten på tjenesteproduksjonen.

Det må holdes et kontinuerlig blikk på effektivitet gjennom aktiv bruk av KOSTRA-data slik at Ås kommune opprettholder en drift som er minst like effektiv som andre sammenliknbare kommuner.

For å unngå redusert kvalitet på tjenestene er det nødvendig at Ås kommune får en lånegjeld som er mer i samsvar med driftsinntektene. Ås kommune har i dag en netto lånegjeld som kun overgås av Ullensaker og Nannestad kommuner i Akershus. Gjennom de to siste års handlingsprogram er det imidlertid gjort grep for at Ås kommune skal få en gjeldsbelastning som er mer i tråd med det andre kommuner har.



Nettogjeld i prosent av driftsinntektene i perioden 2004-2012

Figuren viser at netto gjeld målt i forhold til driftsinntektene er på vei nedover. Sammenholdt med tilsvarende figur i Handlingsprogram 2008-2011 viser tallene en betydelig nivåreduksjon. Et sentralt element for å gjenopprette økonomisk handlefrihet for Ås kommune vil være at denne utviklingen fortsetter de nærmeste årene.

Investeringsbudsjettet er derfor holdt på et minimum. Vi har kun prioritert en ny barnehage på Solberg, som er nødvendig for å imøtekomme retten til barnehageplass. For øvrig benyttes ny rentefri låneordning kun til vedtatte prosjekter; Nordbytn og kirketårn i Nordby.

Viktige prosjekter som vi ikke har funnet plass til er:

- Rehabilitering/erstatning pav. 2 ved Åsgård skole
- Rehabilitering aktivitetsbygg Rustad skole
- Rehabilitering gymsal Ås ungdomsskole
- Rehabilitering/brannsikring kulturhuset
- Utearealplan Ås sentrum

Økonomiplanen forutsetter ingen kutt i bygningsvedlikeholdet ifht. gjeldende plan.

Bygningsmassen representerer kommunens viktigste formuesforvaltning og det er avgjørende viktig at denne forvaltes optimalt både når det gjelder drift, vedlikehold og utvikling. Det finnes lite KOSTRA-data for dette området og følgelig få kilder som kan avdekke hvor



effektivt vi driver. Rådmannen ønsker derfor å sette i gang et prosjekt som evaluerer driften og vurderer eventuelle alternative måter å organisere eiendomsforvaltningen på. Herunder også mulig etablering av kommunalt foretak. Hensikten skal være å søke en organisering som i størst mulig grad sikrer en eiendomsforvaltning som trykker kommunens verdier på en mest mulig effektiv måte.

### **Konklusjon økonomi**

Forslaget til økonomiplan innebærer alvorlige kutt som rammer både viktige brukergrupper og ansatte. Dersom vi ikke lykkes med å oppnå samsvar mellom inntekter og utgifter vil konsekvensene bli betydelig større og ramme de svakeste hardest.

En vesentlig forutsetning for budsjett 2009 er skatteinntektene som bygger på statsbudsjettets forutsetninger. Dersom vi hadde lagt til grunn årets skatteinntekter fra januar til september, ville inntektene blitt betydelig lavere. Sammen med renteforutsetningen indikerer dette at budsjettet bygger på følsomme forutsetninger.

Skal Ås kommune oppnå et netto driftsresultat på 3 % av driftsinntektene innen 2012 vil dette kreve tiltak i 2010 og 2011 som ikke er beskrevet i handlingsprogrammet. Dette vil være tiltak som sannsynligvis vil utfordre kvaliteten på tjenesteproduksjonen i større grad enn i Handlingsprogram 2009-2012. For å unngå dette i størst mulig grad er det viktig at Ås kommunes lånegjeld ikke øker i særlig grad de neste årene.

### **Hovedambisjoner i planperioden**

Med utgangspunkt i kommuneplan 2007 – 2019 og hva kommunen må lykkes med innenfor de ulike innsatsområdene, samt gjeldende handlingsprogram legges følgende hovedambisjoner til grunn:

- Sikre nødvendige utviklingsmuligheter for UMB, NVH og VI  
Stortinget vedtok i april 2007 å flytte Veterinærhøgskolen og Veterinærinstituttet til Ås. Dette gir Ås nærmere 730 nye arbeidsplasser og 500 nye studenter. Kommunen skal bidra til å sikre nødvendige utviklingsmuligheter for UMB, NVH og VI og stimulere til vekst og etablering av nye næringer med tilknytning til forsknings- og universitetsmiljøet. I 2009 skal kommunen bidra i planlegging av lokalisering av NVH/VI, samt gjennom arbeidet med en næringspolitisk handlingsplan for Ås legge til rette for vekst og etablering av nye næringer med tilknytning til forsknings- og universitetsmiljøet.
- Redusere energibruken og klimautslippene fra Ås kommune  
I st. meld. nr 34 (2006-2007) om norsk klimapolitikk beskrives kommunenes rolle som svært sentral i klimaarbeidet. Kommunen har derfor et ansvar for å sette klima og energi på dagsorden. Det skal utarbeides en klima- og energiplan for kommunen med tiltak som kan bidra til redusert klimautslipp og energibruk.
- Bedre vannkvaliteten i Bunnefjorden, Gjersjøen og Årungen  
I 2006 ble det vedtatt en forskrift om vannforvaltningen. Ihht denne forskriften skal det fastsettes miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. Bunnefjorden, Gjersjøen og Årungen er pekt ut som piloter. I 2009 skal det utarbeides mål for vannkvaliteten i disse vannforekomstene og det skal utarbeides tiltaksplaner som skal danne grunnlag for gjennomføring av tiltak.
- Barn og unge med psykiske problemer

Stadig flere barn og unge får psykiske problemer. Det er behov for å utvikle tilrettelagt skole- og opplæringsstilbud til unge med psykiske problemer slik at de sikres tilpasset opplæring i henhold til Opplæringsloven. Dette er ressurskrevende fordi denne gruppen trenger høy voksentetthet som har god kompetanse på ungdom med psykiske lidelser.

- Kvalifisert personale i barnehagene

Det økende antall barnehageplasser i kommunen medfører et stort behov for førskolelærere for å sikre kvaliteten på tjenestene. Det er vanskelig å rekruttere nye førskolelærere, og det er derfor viktig å opprettholde og utvide stipendordning for ansatte i barnehagene som ønsker å ta en førskolelærerutdanning ved siden av jobb.

- Funksjonshemmede - og vanskeligstilte barn og deres familier

Det er nødvendig å samordne tilbud og tjenester til funksjonshemmede og barn med adferdsvansker og deres familier. Utfordringen er å videreutvikle tjenesten ved overføring av oppgaver fra barnevernet, samt sørge for tilstrekkelig boligtilbud for gruppen.

- Forebyggende tjenester

Det er viktig å drive et godt forebyggende og helsefremmende arbeid på de arenaene hvor barn, ungdom og barnefamilier er. Dette er det nødvendig å fokusere på til tross for en anstrengt økonomisk situasjon.

- Opprettholde et hensiktsmessig eldreomsorgstilbud

Den eldre befolkningen i Ås kommune øker jevnt hvert år og utfordringen er å etablere en god balanse mellom korttids- og langtidssykehjemsplasser, dagsenterplasser, hjemmetjenester og omsorgsboliger, samt en hensiktsmessig balanse mellom ordinære tiltak og tiltak for personer med demens. Det vil innenfor alle disse områdene være behov for utvidelser i handlingsprogramperioden.

- Videreutvikle psykiatritjenesten

Det er nødvendig å videreutvikle psykiatritjenesten i takt med de utfordringer som følger av kortere behandlingstid i spesialisthelsetjenesten og større oppgaver til kommunene, samtidig som opptrappingsplanen for psykisk helse er avsluttet.

- Forebygge bostedsløshet og bidra til å avskaffe fattigdom

I handlingsprogramperioden må det etableres boliger til bostedsløse med lav boevne. Det er også nødvendig å etablere tiltak som gjør at kommunen kan dra nytte av de virkemidlene som ligger i NAV-systemet.

- Beholde og rekruttere kvalifiserte arbeidstakere

Konkurransen om kompetent arbeidskraft avhenger av markedssituasjonen, men er fortsatt hard. For at kommunen skal kunne gi kvalitet i tjenestene i tråd med lov og kommunale vedtak, må kommunen makte å beholde, utvikle og rekruttere kompetente arbeidstakere. For å få dette til vil det være nødvendig å ha tilstrekkelig og attraktive lønns- og arbeidsvilkår og andre gode arbeidsgiverpolitiske virkemidler.

- Kvalitetskommuneprogrammet videreføres

Kvalitetskommuneprogrammet er et prosjekt som gjennomføres i kommunen for å fremme god helse blant ansatte, redusert sykefravær og økt nærvær. Enhetene som omfattes av

prosjektet er skolene/SFO, barnehagene og enhet for pleie- og omsorgstjenester. Målet er å redusere sykefraværet i disse enhetene med 20 % innen utgangen av 2009, i forhold til 2007 statistikken. Det er pekt ut 26 friskvernombud som sammen med aktuelle enhetsledere skal bidra til å nå målet og det er utarbeidet enhetsvise helseplaner. I 2009 skal helseplanene gjennomføres og målet om redusert sykefravær være innfridd.

### **Konklusjon**

I dagens situasjon er det helt nødvendig at den økonomiske virkeligheten blir premissgiver for mål og tiltaksformuleringer i handlingsprogrammet. Den økonomiske situasjonen krever at kommunestyret tar ansvar og viser vilje til å gjennomføre nødvendige upopulære grep for å bringe utviklingen på rett spor. Alternativet vil være at overordnet myndighet griper inn og begrenser kommunens handlefrihet ytterligere.

**Utv.sak nr 109/08**

**R-250 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR BRANNSTASJONSTOMTA, GNR 55 BNR 55 M. FL.**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-250	Saknr.: 07/2799
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	109/08	13.11.2008

**Innstilling til møte 13.11.2008:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Brannstasjonstomta, gnr 55 bnr 55 m. fl., som vist på kart datert 20.10.2008, med reguleringsbestemmelser datert 20.10.2008.

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

Ås, 05.11.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	03.04.2008
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	13.11.2008
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang	
Kommunestyret	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:3000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 20.10.2008
4. Reguleringsbestemmelser, datert 20.10.2008

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge liste

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

Planområdet er på ca 4,2 dekar og består av eiendommene gnr 55 bnr 55 og deler av gnr 55 bnr 105 og 108. Det avgrenses av Moerveien i vest, av "Hotellkvartalet" i nord, av Brekkeveien i øst og av gangvei, inntil Postkontorets eiendom, i sør. Området er, i reguleringsplan for Endret reguleringsplan for Ås sentrum vedtatt 23.10.1991 og i reguleringsplan for Ås hotell m.m. vedtatt 16.06.1999, regulert til byggeområde for forretning og kontor m.v. Se vedlegg 2.



Planområdet er bebygd med en brannstasjon fra 1959. I byggets 1. etasje er det garasje med porter. I byggets 2. og 3. etasje er det leiligheter. Branntårnet er i fem etasjer. I tillegg er det oppført en nyere bygning, i en etasje, inntil brannstasjonen i sør. Bygget disponeres av kommunens uteseksjon. Planområdets vestligste del er ubebygd.

Det er planlagt ny brannstasjon utenfor Ås sentrum, og på bakgrunn av dette er det satt i gang et arbeid for omregulering av hele området til byggeområde for bolig, forretning og kontor. Kommunen skal selge hele planområdet, jfr. Handlingsprogram og økonomiplan for 2008-2011, vedtatt i kommunestyret 12.12.2007.

I kommuneplanen er området disponert til byggeområde/senterområde.

**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. Planområdet er sentrumsnært og noe støy fra jernbane og veitrafikk må påregnes, men ikke mer enn hva som vurderes som akseptabelt.

### Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 03.04.2008. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (13.05.2008) uttaler at når det gjelder **automatisk fredete kulturminner** er det ikke registrert fornminner innenfor planområdet. Av **nyere tids kulturminner** blir brannstasjonen trukket fram. Fylkesrådmannen har tidligere uttalt seg til verneverdien av brannstasjonen i Ås, sist i forbindelse med reguleringsarbeidet for Ås sentrum i 2001. *”Brannstasjonen er oppført i 1959 og ligger sentralt i Ås sentrum, sørvest for jernbanestasjonen. Bygningen er i betongkonstruksjon og har to fløyer i vinkel på to og tre etasjer. Mot øst har bygningen et branntårn på fem etasjer. Mot sør er det et nyere enetasjes tilbygg. Det er satt inn nye porter og skiftet ut enkelte vinduer, men dette har ikke forringet bygningens arkitektoniske kvaliteter. Bygningens arkitektur er representativ for etterkrigstidas funksjonalisme. Det opprinnelige eksteriøret er godt bevart, helt ned til detaljer som blant annet lamper ved inngangspartiene. Bygningen er særpreget, der dens funksjon kommer tydelig fram med branntårnet på hjørnet. Den sammensatte funksjonen med brannstasjon og leiligheter synes også å være noe uvanlig. Den gamle brannstasjonen er en del av historien fra etterkrigstida i Ås sentrum. Sentrum går nå igjennom store endringer. Bygningen har betydning som historiefortellende element og er en rest fra en epoke som etter hvert kan stå i fare for å forsvinne. Det bør legges vekt på at eventuelle nybygg vest på eiendommen i størrelse, utforming og plassering tar hensyn til den gamle brannstasjonen. Brannstasjonen må fortsatt få rom rundt seg slik at den kan oppleves fra alle kanter. Fylkeskommunen vurderer at brannstasjonen har arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter med høy lokal og regional verneverdi. Fylkesrådmannen har ikke oversikt over brannstasjoner og lignende bygg i nasjonal sammenheng, med utelukker ikke at bygningen kan ha verdi ut over vår region. Fylkesrådmannen anbefaler at brannstasjonen bevares og reguleres til bevaring jfr. plan- og bygningslovens § 25,6. Vi anbefaler at mulighetene for gjenbruk vurderes. Vi vil gjerne være i dialog med kommunen om videre istandsetting og gjenbruk av bygningen. Fylkesrådmannen viser til vår uttalelse av 16.12.1998. Dersom hensynet til brannstasjonen ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planen som legges fram til offentlig ettersyn, vil fylkesrådmannen vurdere å legge saken fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.”* Fylkesrådmannen minner også om **barn og unges interesser**, jfr. ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”, pkt. 5 der det står at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikklfare og annen helsefare. Areal, hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, skal være store nok og egne seg for lek og opphold, skal gi mulighet for ulike type lek til ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper. Fylkesrådmannen anbefaler at det stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene. Det anbefales også at det i bestemmelsenes krav til utomhusplan settes av plass til sykkelparkering. **Universell utforming**, dvs. tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, nedsatt toleranse for forurensning og allergiframkallende stoffer, skal sikres i den grad det er mulig, både inne og ute. Det vises til rundskriv T-5/99B ”Tilgjengelighet for alle”.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (05.05.2008) ber om at følgende hensyn synliggjøres og ivaretas i det videre planarbeidet: Barn og unges interesser, samordnet areal- og

transportplanlegging, universal tilgjengelighet, støy og forurensing. Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse. Ved offentlig ettersyn vil fylkesmannen vurdere om nasjonale/regionale mål og retningslinjer for arealplanlegging innenfor hans fagområde er ivaretatt.

3. Hafslund Nett AS (07.04.2008) har kabelanlegg og stasjonsanlegg innenfor planområdet. Bebyggelse eller andre tiltak, som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
4. Ås eldreråd (22.04.2008) har ingen merknader til at brannstasjonstomta omreguleres. Rådet ber om at Ås kommune sørger for å finne plass til Ås eldresenter og Frivillighetssentralen i forhandlinger med utbygger av brannstasjonstomta.
5. Kommunalt råd for funksjonshemmede (22.04.2008) ber om at boliger, forretnings- og kontorlokaler og uteområder blir utformet etter retningslinjer for universell utforming. Det må inn i reguleringsbestemmelsene. Rådet støtter Eldrerådets uttalelse om å avsette lokaler til eldresenter og frivillighetssentral.

#### **Kommentarer til bemerkningene:**

Nr. 1: Fylkesrådmannens vurderinger om at brannstasjonen har arkitektoniske og kulturelle kvaliteter tas til etterretting. Brannstasjonen er imidlertid i dårlig forfatning. I følge kommunens vedlikeholdsleder er taket, som består av skifer, nærmest ”spist opp”. Loftsetasjen er råtnet pga vannskader. Bygget består av betong og siporex, som gjør at bygget er i bevegelse/forskyver seg. Det er søkt om ekstra midler til vedlikehold de siste årene, men det monner ikke. Konklusjonen er at bygget er i svært dårlig forfatning og at det er både vanskelig og dyrt å vedlikeholde.

Nr. 2: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr. 3: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr. 4: Lokaler til eldresenter og frivillighetssentral behandles som egen sak.

Nr. 5: Bestemmelser om universell utforming er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Se ellers kommentar ovenfor.

Planforslaget har også vært diskutert i kommunens administrative planforum i møte 07.05.2008. Det uttalte at det bør stå noe om overvannshåndtering, stiluttrykk, materialbruk og farger i reguleringsbestemmelsene. Nytt bygg må utformes slik at området samlet framstår som arkitektonisk tilfredsstillende og tilpasset eksisterende terreng. Det bør også stå noe i reguleringsbestemmelsene om bruk av alternative energikilder. Det bør være gang- og sykkelvei langs Moerveien.

#### **Planforslaget:**

Det foreslås at nåværende bebyggelse rives og at det kan oppføres ny bebyggelse med forretninger og kontorer på gateplan og leiligheter i de øvrige etasjer. Det kan oppføres parkeringsanlegg i underetasjen. Bygget får tilsvarende høyde som ”Hotellkvartalet”, som er nabokvartalet i nord. Byggegrensen følger formålgrensen. Boligbebyggelsen åpnes mot sør, slik at boligdelen får en u-form. Det opparbeides felles uteareal oppå forretnings- og kontordelen mot sør. I tillegg vil balkongene til leilighetene utgjøre en del av boligkomplekssets uteareal.

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

Teknisk sjef ser at brannstasjonen kan ha arkitektoniske og kulturelle kvaliteter som er spesielle for etterkrigstiden. Brannstasjonens materialsammensetning og tilstandsvurdering gjør imidlertid at bevaring ikke vurderes som et alternativ i dette tilfellet. Når brannstasjonens

bygningssmasse i utgangspunktet har store svakheter vil resultatet, selv med omfattende vedlikehold, aldri bli bra. Kommunens økonomi per dags dato ser heller ikke lovende ut med tanke på økt framtidig vedlikeholdsbudsjett, snarere tvert i mot.

Teknisk sjef mener at riving av eksisterende bygningssmasse og tilrettelegging for ny bebyggelse til forretning/kontor og boliger er det beste alternativet for dette sentrumsnære området. Det vurderes også til å være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

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



**Utv.sak nr 110/08****R-199/2M - SØNDRE MOER - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER AV DEL AV REGULERINGSPLAN - FELT B1 OG B2**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: R-199/2M	Saknr.: 08/2079
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	110/08	13.11.2008

**Innstilling til møte 13.11.2008:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30 godkjenner det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlige endringer av del av reguleringsplan for Søndre Moer, endringer av planbestemmelsenes § 2.0 om høyder og utnyttelsesgrad på felt B1 og B2, som foreslått av Block Watne AS i brev og forslag til reguleringsbestemmelser datert 08.09.2008.

Ås, 05.11.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer, godkjent av Ås kommunestyre 19.11.2003.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av reguleringskart for Søndre Moer, felt B1 og B2
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser
4. Brev datert 08.09.2008 fra Block Watne
5. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, § 2.0
6. Illustrasjonsplan, felt B1 og B2

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI
- Kongshaugen Byggeselskap, Kongsveien 91, 1177 OSLO

**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn:**

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Moer ble godkjent av Ås kommunestyre 19.11.2003. Mesteparten av området er regulert til boligformål, inkludert felt B1 (gnr 54 bnr 377 – 388) og B2 (gnr 54 bnr 392 – 395), på henholdsvis vel 11 dekar og vel 4 daa. Feltene er oppdelt i til sammen 16 tomter som kan bebygges med eneboliger i en etasje, evt. eneboliger med hybelleilighet. Området eies av Kongshaugen Byggeselskap som har avtale med Block Watne som skal stå for utbyggingen. Feltene skal ha atkomst fra Dr. Sørings vei.

Vedlegg 1 - oversiktskart

Vedlegg 2 - utsnitt av reguleringskart

Vedlegg 3 - gjeldende reguleringsbestemmelser.

**Søknad om endring:**

I brev av 08.09.2008 søker Block Watne om mindre vesentlig endring av reguleringsplanens bestemmelser, slik at man også kan bygge i to etasjer. Dagens bestemmelser gir u hensiktsmessig store begrensninger for utforming av boligene. En endring vil bety at de nye boligene harmonerer bedre med omgivelsene. Det søkes derfor om at det kan tillates å velge mellom:

- gesimshøyde på 6,5 meter, mønehøyde på 9,5 meter og BYA (bebygd areal) på 22%
- gesimshøyde på 3,5 meter, mønehøyde på 6,5 meter og BYA (bebygd areal) på 26 %.

Se vedlegg 4, 5 og 6.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Erfaringen fra andre steder der det er regulert kun med lav bebyggelse i 1 etasje, er at dette oppleves som en tvangstrøye, og at svært mange søker om dispensasjon fra høydebestemmelsene. Ulike terrengforhold fra tomt til tomt kan også være en grunn for å ha ulike høydebestemmelser. Teknisk sjef ser ikke at forslaget til endring betyr ulemper for naboskapet, eller innebærer andre ulemper. Alle berørte naboer er varslet, og det er ikke innkommet bemerkninger til forslaget. Block Watne har dessuten drøftet saken i møte med reguleringssjefen. De foreslåtte bestemmelsene er dessuten ”standardbestemmelser” for de fleste nye boligfelt med eneboliger i Ås kommune.

Saken kan behandles som en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Søndre Moer, og det faste utvalget for plansaker kan gjøre vedtak om mindre vesentlig endring.

Teknisk sjef anbefaler at søknaden om reguleringsendring godkjennes.

**Utv.sak nr 111/08**

**R-236 - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED STRANDENGVEIEN  
- KLAGE PÅ KOMMUNESTYRETS VEDTAK**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-236	Saknr.: 05/3247
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/07	08.02.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	114/07	06.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	8/08	14.02.2008
Kommunestyret	15/08	27.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	111/08	13.11.2008

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 13.11.2008:**

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker kommunestyrets reguleringsvedtak av 27.02.2008, sak 15/08. Klagene tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 05.11.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplanen vedtatt i kommunestyret 27.02.2008.

**Avgjørelsesmyndighet:**

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

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Reguleringskart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Utskrift av kommunestyrets møtebok med saksutredning.
4. Klage datert 08.05.2008 fra Per Solvang
5. a og b: Klager datert 13.05.2008 og 11.08.2008 fra advokat Hans Kristian Skarpholt
6. Klage datert 14.05.2008 fra Sveinung Wangensteen
7. Klage datert 16.07.2008 fra Bente og Egil Palmstrøm
8. Notat av 20.02.2008 og 27.02.2008 om friområder – erstatning og innløsning
9. Notat av 27.02.2008 - Innløsning av friområder
10. Rundskriv av 11.04.2008 fra Direktoratet for naturforvaltning

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avdeling, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- Per Solvang, Jansbergveien 11, 0861 OSLO
- Advokatfirmaet Skarpholt, Postboks 4 Slemdal, 0710 OSLO
- Bjørn Ingar Tingstad, Kjærneslia 16, 1407 VINTERBRO
- Sveinung Wangensteen, Nedre Bekk vei 26, 1407 VINTERBRO
- Bente og Egil Palmstrøm, Finstadlia 191, 1475 FINSTADJORDET

**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn:**

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien ble vedtatt av Ås kommunestyre 27.02.2008. Planen regulerer det etablerte hytteområdet til byggeområde for fritidsbebyggelse. En del av området langs sjøen reguleres til friluftsområde, der det ikke tillates ytterligere utbygging av brygger og badehus. Mattisodden reguleres til friområde. Ellers inngår det i planen noen boligeiendommer og eiendommen Løvstad med barnehage m.m. Strandengveien og Kollenveien opprettholdes som private veier med liten bredde og enkel standard.

Se plankart, bestemmelser og saksutredning, vedlegg 1, 2 og 3.

**Klager på vedtatt reguleringsplan:**

Kommunestyrets vedtak ble kunngjort i annonser og i brev av 22.04.2008 til berørte parter.

Det er innkommet følgende klager:

1. Per Solvang (08.05.2008), eier av fritidseiendommen 111/45 og strandparsellen 111/53 ved Strandengveien, viser til kommunens avslag på å innlemme strandparsellen i boligeiendommen og ber om tilbakemelding om hvilke prinsipielle grunner kommunen har til det. Se vedlegg 4.
2. Advokat Per Kristian Skarpholt (13.05.2008 og 11.08.2008), klager på vegne av Bjørn Ingar Tingstad, eier av gnr 111/7 – Mattisodden. Han viser til bakgrunnen som er å "sikre allmennhetens ferdsel" og "hindre videre nedbygging av strandsonen". Dette mener han allerede er sikret gjennom bygge- og deleforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2 som effektivt "sikrer dagens bebyggelse" og "hindrer videre nedbygging" av denne. Advokaten mener videre at reguleringen innebærer at et enkeltstående område tilhørende et par tilfeldige grunneiere blir kategorisert som friområde. Området er bebygget med en liten hytte, en utedo og en båtoppstillingsplass med tilliggende redskapsbod. Han anfører at kommunen har gjort en saksbehandlingsfeil, idet det ikke er tatt hensyn til eller vurdert at området faktisk er bebygget. Han viser ellers til friluftlovens bestemmelser som gir grunneieren rett til å verne om innmark. Advokat Skarpholt mener at arealet er mindre egnet til friområde, og at reguleringen blir til stor ulempe for hans klient. I Oregningslovens § 2 står følgende som vilkår for ekspropriasjon (oreigning): *"tvillust meir til gagn enn skade"*. Videre i § 7 står det at dersom det står bygning på grunnen, bare bør gis samtykke til ekspropriasjon dersom det ikke finnes *"annan tenleg grunn eller når føremonene med at nett denne eigedomen vert teken, er så*

*mykje større at det må vera avgjerande.*” Advokaten mener at det må finnes et betydelig antall andre eiendommer enn Mattisodden som kan være bedre egnet, blant annet Breivoll. Friområde på denne odden krever ellers betydelig tilrettelegging ved bygging av infrastruktur som veinett og parkeringsarealer. Utvelgelsen av Mattisodden virker vilkårlig og innebærer en usaklig forskjellsbehandling. I brev av

11.08.2008 viser han til at i høringsrunden var det ikke inntegnet bebyggelse på nordre del av klagers eiendom, i tillegg til at området var annerledes utformet enn den reguleringsplanen som senere ble vedtatt, dvs at 111/69 og 111/74 opprettholdes som rene hyttetomter. Se for øvrig ytterligere detaljer i vedlegg 5 a og b..

3. Sveinung Wangenstein (14.05.2008), eier av Kollenveien 7, gnr 111 bnr 123 og 143, påpeker at reguleringsplanen viser en møteplass (M) på hans eiendom. Dette finner han unødvendig, da det aldri har vært noe problem å møtes for 2 biler i veien. Hvis det er et krav om møteplass, bør det være mulig å finne mer naturlige plasser uten at man ødelegger hager og trær. Se vedlegg 6.
4. Bente og Egil Palmstrøm (16.07.2008), eiere av 111/10, viser til sine tidligere uttalelser, om at de har et småbåtanlegg liggende innenfor sjøområdet i Bogen, på et tidligere kart betegnet Bf1. De mener at uoverensstemmelser mellom kart og beskrivelse er en betydelig feil som fører til forvirrende informasjon. Deres båtanlegg ligger innenfor området som nå er merket FRs (friområde i sjøen) og nordøstlig del av område FR (friområde på land). Deres andel av arealet er kontraktfestet tilhørende 111/110, oppmålt beskrevet og fysisk avmerket med bolter i grunn, og omfatter bl.a. båtanlegg i sjøen, strandparsell med murt brygge, båtopplagringsplass på land og atkomst. De går imot reguleringsplanen og mener at feil i saksdokumentene kan ha medført begrenset innsikt og feil beslutning. Se for øvrig ytterligere detaljer i vedlegg 7.

### **Kommentarer til klagen:**

#### Til nr. 1 – Per Solvang:

Kommunen har i tidligere brev av 05.06.2008 besvart spørsmålet:

”Ås kommune har opprettholdt reguleringen av strandparsellen gnr 111/53 som del av det regulerte friluftsområdet langs fjorden. Det prinsipielle er at kommunen ikke finner særlige grunner for å avvike prinsippet om å regulere strandparsellene til friluftområde, selv om denne parsellen grenser inntil selve hyttetomta gnr 111/45. Reguleringen er først og fremst en sikring mot mer bebyggelse, men hindrer ikke opprettholdelse av dagens bruk. Allmenn ferdsel på parsellen ligger det neppe til rette for.”

#### Til nr. 2 – advokat Hans Kristian Skarpholt:

Reguleringsplanen bygger på kommuneplanen for Ås. Plan- og bygningslovens § 17-2 har bestemmelser om byggeforbud utenfor tettbygd strøk. Dette området må anses som tettbygd. Kommuneplanen har i bestemmelsenes § 2 generelt byggeforbud i 100-meterbeltet langs Bunnefjorden. Slik sett skulle byggeforbudet i området være sikret. Mattisodden er i kommuneplanen disponert til ”grøntstruktur i byggeområder”, og reguleringsplanen som i det vesentlige omfatter byggeområder, inneholder omfattende bestemmelser om bebyggelsens plassering, størrelse og utforming. Hvor stor del av eiendommen som skal defineres som utmark etter friluftloven, kan være skjønnsmessig, men er ikke avgjørende for hvor stor del av eiendommen som kan reguleres til friområde. Det er ikke tilfeldig at Mattisodden er vedtatt regulert til friområde, da dette er ett av de få større områder ved Bunnefjorden som egner seg til dette formålet. At det i området ligger noen mindre bygninger som hytte (egentlig et beskjedent anneks) utedo, redskapsbod og båtoppstillingsplass, er ikke noe formelt hinder for reguleringen. At ikke alle disse anleggene har vært inntegnet på kartet fra begynnelsen av, kan

ikke bety noe vesentlig for saksbehandlingen. De var inntegnet ved siste behandling i det faste utvalget for plansaker og ved behandlingen i kommunestyret, i tillegg til at det framgår av reguleringsbestemmelsenes § 8 at rettigheter til eksisterende båtplasser, båthus m.m. forutsettes opprettholdt innenfor området.

Oreigningsloven forutsetter at vilkåret for ekspropriasjon er at inngrepet er til ”*meir gagn enn skade*”. En vurdering av gagn og skade må nødvendigvis være subjektiv. Eiendommen 111/10 er svært romslig, med et areal på nærmere 10 dekar. Av dette reguleres ca. 4 dekar til friområde. Resten av det regulerte friområdet på i alt 5,5 dekar ligger på eiendommene 111/61 og 111/190. Det er derfor i tilbørlig grad tatt hensyn til ”privatlivets fred” for eieren, som fremdeles vil disponere ca. 6 dekar boligtomt, i tillegg til båtplasser m.m.

Det har under hele behandlingen av reguleringsplanen vært diskutert om området burde reguleres til friluftsområde eller friområde. Dersom dette området skal kunne sikres atkomst også fra land, dvs at det skal kunne fungere som et fullverdig område for allmennheten, må blant annet gjerder fjernes, og det er vanskelig å få til dersom området ikke reguleres til friområde. Det finnes for øvrig tilskuddsmidler fra Direktoratet for naturforvaltning. Se vedlegg 8, 9 og 10.

#### Til nr. 3 – Sveinung Wangensteen:

Det er avsatt i alt 4 møteplasser (M) langs Strandengveien og Kollenveien på grunn av smale veier. Veiene er private, og dersom ingen har noe behov for møteplassen i Kollenveien, behøver den ikke opparbeides. Dersom det senere likevel skulle bli et behov for møteplass i Kollenveien, kan man vurdere på ny om den foreslåtte plasseringen er den beste. Rent fysisk er det imidlertid lett å tilrettelegge for en møteplass slik som reguleringskartet viser.

#### Til nr. 4 – Bente og Egil Palmstrøm:

Det er korrekt som det påpekes at tidligere reguleringskart har vært beheftet med uriktige betegnelser, noe som er beklagelig, også fordi det under saksbehandlingen var utarbeidet to alternativer. Ut fra de bemerkninger som er kommet under behandlingen og ut fra klagen, synes det ikke som om disse feilene har hatt noen avgjørende betydning for forståelsen av hovedinnholdet i planen. Bemerkningene tyder tvert imot på at grunneierne har satt seg så godt inn i planforslagene at de har kunnet gi fornuftige og begrunnede bemerkninger.

Til hovedinnholdet i klagen kan det sies at dokumenterte rettigheter i friområdet opprettholdes, slik at det for familien Palmstrøm ikke blir vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon, bortsett fra at det kan bli mer bruk av området for allmennheten dersom det regulerte friområdet innløses.

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

Reguleringsplanen baserer seg på vedtatt kommuneplan og skal sikre allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen, samtidig som det ikke skal bygges nye boliger, mens det for eksisterende bebyggelse og anlegg innføres en rekke bestemmelser om plassering, utforming og størrelse. Friområdet på land – Mattisodden – er redusert litt i forhold til kommuneplanen, da strandsonen lenger øst er mer eller mindre nedbygd med bryggeanlegg, opparbeidede uteplasser m.m., slik at en regulering til friområde ville bety et forholdsvis større inngrep i disse hytteeiendommene enn på Mattisodden.

Det foreslås at vedtatt reguleringsplan opprettholdes, og at klagen avvises.

Det gjøres oppmerksom på at et par mindre skrivefeil i reguleringsbestemmelsene er rettet opp, og at tegnforklaringen på reguleringskartet også er korrigert. Korreksjonene innebærer ingen endringer i vedtatt plan. Utskrift av møtebok med saksutredning til kommunestyret, vedlegg 3, er uten underbilag, slik at man ikke forveksler vedtatte reguleringsbestemmelser med forslag til bestemmelser slik de var utformet på et tidligere stadium i saksbehandlingen.

**Utv.sak nr 112/08**

**GNR 19 BNR 2 - NYVEIEN 37 - NORDRE TOKERUD - JORDPLANERING**  
**OPPFØLGING AV TIDLIGERE VEDTAK / STOPPORDRE**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 19/2	Saknr.: 07/961
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	112/08	13.11.2008

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 13.11.08:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 113 pålegges det at alt arbeid med tilkjøring og oppfylling av masser på felt 4 stanses med øyeblikkelig virkning. Arbeidet kan ikke settes i gang igjen før det foreligger en avgjørelse hos fylkesmannen når det gjelder felt 1 og 2, og det er gitt igangsettingstillatelse for hvilke arbeider som kan gjenopptas. Det faste utvalg for plansaker vil da også ta standpunkt til om den utvidelse av felt 4 som er godkjent av Landbrukskontoret i Follo, også kan godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dersom fylkesmannen ikke tar klagen fra Per Grønslet på tidligere vedtak til følge, skal bygningsmyndighetene følge opp de frister som tidligere er satt av det faste utvalg for plansaker med utgangspunkt fra den dato når fylkesmannens avgjørelse foreligger, og de krav som ellers er satt i vedtaket.
3. Når det gjelder den ulovlige utvidelsen av topplatået innenfor felt 1 og 2, vil det faste utvalg for plansaker sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Ås, 05.11.08

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Redegjørelse fra Stein og Jorddeponi AS datert 29.10.08
2. Kunngjøringer fra Leif Grønslet datert 30.10.08
3. Situasjonkart
4. Søknad om utvidelse av felt 4
5. Skisse over ønsket utvidelse av felt 4
6. Landbrukskontorets godkjennelse av utvidelse av felt 4
7. Bilder av oppfylling på Tokerud Nordre



**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Per Grønslet, Nyveien 37, 1430 ÅS
2. Stein og Jorddeponi AS v/Helge Andersen, Heliveien 604, 1820 SPYDEBERG

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn for saken**

I møte den 23.10.08 i Hovedutvalg for teknikk og miljø tok utvalget opp avslutningen av deponiet på Tokerud. Etter drøfting kom utvalget fram til at det ønsket en sak om avslutningen av fyllinga. Saken må belyse gjennomføring av avslutningsarbeidene med tidsfrister, mulighetene for tvangsgjennomføring og eventuelle straffereaksjoner.

**Deponier/oppfylling av masser på Tokerud Nordre**

Oppfyllingsarbeidene på Tokerud kan inndeles i 2 områder på eiendommen. Det ene området omfatter **felt 1 og 2** som ligger innenfor den nordvendte skråningen mot naboeiendommen Bekkevang. Det andre området har betegnelsen **felt 4**, og har beliggenhet på jordet litt lenger sør mot vestgrensen av eiendommen. Den 27.04.07, sak nr. D 118/07, godkjente bygningsmyndighetene en søknad om jordforbedring av eksisterende grunn innenfor dette området.

**Felt 1 og 2 – oppfylling av masser i den nordvendte skråningen mot Bekkevang**

Når arbeidet med felt 4 er fullført, har eier av Tokerud Nordre, Per Grønslet, hatt et ønske om å få tilkjørt masser til det nordvendte området felt 1 og 2. Det ble søkt om å få fylle opp/planere de fordypninger og ujevnheter som det er i dette terrenget, samtidig som naturens egne helningsgrader beholdes. I sin behandling av saken har HTM ikke tillatt videre påfylling av jord- og steinmasser innenfor felt 1 og 2. For å avslutte arbeidet i den nordvendte skråningen mot naboeiendommen Bekkevang har HTM vedtatt at tidligere tilkjørte masser som ligger på toppen av bakken skal fordeles nedover skråningen ved at fyllingsplatået kuttes. For å få tilstrekkelig masser til planering må, om nødvendig, eksisterende fylling ved felt 1 reduseres ved å ta av masser på topplatået. Vedtaket i HTM er påklaget av Per Grønslet, men ikke tatt til følge av utvalget. Saken er oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ved befaring på eiendommen den 20.10.08 konstaterte bygningsmyndighetene at det var tilkjørt ytterligere masser og foretatt utvidelse av topplatået ved felt 1 i strid med vedtaket i HTM.

Bygningsmyndighetene har ikke mottatt noen plan for avslutning av arbeidet, eller at arbeidet er avsluttet innenfor de frister som er satt av HTM. Ettersom saken er påklaget og ligger til avgjørelse hos fylkesmannen, har heller ikke bygningsmyndighetene funnet det nødvendig å følge opp disse frister før fylkesmannens avgjørelse. Dersom fylkesmannen ikke tar klagen til følge, vil bygningsmyndighetene følge opp de frister som er satt av HTM med utgangspunkt fra den dato når fylkesmannens avgjørelse foreligger.

#### **Felt 4 - redegjørelse fra Stein og Jorddeponi AS**

Bygningsmyndighetene har i brev datert 29.10.08 fra Stein og Jorddeponi AS fått opplyst at man er inne i sluttfasen med oppfyllingen innenfor felt 4. Det går fram av brevet at det under hele deponiet har vært store partier med fjell, og at det mellom fjellpartiene har vært et tykt lag med matjord. All matjord er doset og gravd opp i store hauger som ligger oppe på de ferdigfylte områdene. Det er planlagt at all matjord skal planeres til våren når det blir tørt i bakken og deponiet er justert ferdig. De trenger fortsatt en del leiremasser som også må lagres i hauger frem til våren, da den er for bløt til å kunne skyves ut pr. dags dato.

#### **Tilleggsøknad om oppfylling av masser på felt 4**

Landbrukskontoret i Follo godkjente den 28.10.08 med hjemmel i forurensningsforskriftens kapittel 4 en utvidelse av oppfyllingen på felt 4 med et areal mot øst på ca. 2 dekar med til sammen ca. 1250 m<sup>3</sup> rene masser. Det er ikke oppgitt i saken at tiltaket også er avhengig av tillatelse fra bygningsmyndighetene etter plan- og bygningsloven for å kunne igangsettes.

Det dreier seg om oppfylling av en forsenkning som ligger inntil eksisterende oppfylling mot øst, heller mot nord og vil bli avsluttet mot dagens terreng i øst og opp mot driftsvei i nord. Etter befaring på eiendommen uttaler Landbrukskontoret at hovedoppfyllingen synes å samsvare bra med profiler og tegninger i hovedsøknaden, og er nå i ferd med å bli avsluttet. De mener at det ser både praktisk og fornuftig ut å få fylt opp forsenkningen for å få en jevn overgang fra hoveddeponiet og ut i null mot eksisterende jorde i øst.

#### **Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

##### Felt 1 og 2:

Vedtaket i HTM om at det ikke tillates videre påfylling av jord- og steinmasser innenfor felt 1 og 2 er ganske klart og tydelig. Av denne grunn har også Grønslet påklaget vedtaket. Bygningsmyndighetene ser derfor ganske alvorlig på at Grønslet har fått tilkjørt ytterligere masser og foretatt utvidelse av topplataet ved felt 1 i strid med vedtaket. I et slikt tilfelle kan det faste utvalg for plansaker sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116a. Tvangsmulkten vil kunne løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

##### Felt 4:

Søknaden om utvidelse av felt 4 må ses i sammenheng med godkjennelsen av hoveddeponiet, som er godkjent etter plan- og bygningsloven. Enhver utvidelse av dette deponiet krever følgelig godkjennelse også etter plan- og bygningsloven for å kunne igangsettes. Det er altså ikke tilstrekkelig å godkjenne utvidelsen bare med hjemmel i forurensningsforskriften. Bygningsmyndighetene er derfor forundret over at dette ikke går fram av Landbrukskontorets saksutredning. Dette må også ses i sammenheng med den politiske behandlingen som har vært i forbindelse med tilkjøring av masser til eiendommen for øvrig.

##### Konklusjon

Omfanget av den ønskede utvidelsen av felt 4 er liten i forhold til hovedsøknaden der det ble godkjent ca. 9000 m<sup>3</sup> masser. Det kan være at det er fornuftig å få tilført disse massene for å få en jevn overgang fra hoveddeponiet og ut mot null mot eksisterende jorde i øst. Imidlertid burde dette også være mulig med en omfordeling av de masser som allerede befinner seg på eiendommen. Teknisk sjef ber det faste utvalg for plansaker om å ta standpunkt til dette, eventuelt å vente til fylkesmannens avgjørelse foreligger når det gjelder de andre feltene.

Oppfyllingsarbeidene på felt 4 er godkjent av både Landbrukskontoret og bygningsmyndighetene. En utvidelse av deponiet er ikke behandlet eller godkjent av bygningsmyndighetene. Med bakgrunn i at Grønslet har fått tilkjørt masser til topplatået på felt 1 og 2, i strid med vedtaket i HTM, anbefaler teknisk sjef at alt arbeid med tilkjøring og oppfylling av masser på felt 4 stanses med øyeblikkelig virkning. Arbeidet kan ikke settes i gang igjen før det foreligger en avgjørelse hos fylkesmannen når det gjelder felt 1 og 2, og at bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse for hvilke arbeider som kan gjenopptas.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 113/08

Utv.sak nr 113/08

## GNR 111 BNR 119 - KOLLENVEIEN 5 - SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA HYTTE TIL HELÅRSBOLIG

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 111/119	Saknr.: 08/319
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	113/08	13.11.2008

### Innstilling:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien avslår det faste utvalget for plansaker søknad om bruksendring av gnr 111 bnr 119 fra hytte til helårsbolig.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 05.11.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

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

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av vedtatt reguleringsplan
2. Reguleringsbestemmelser
3. Tegninger
4. Situasjonkart
5. Søknad/brev datert 30.01.2008

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

### Utskrift av saken sendes til:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Lars M. Bemer og Linda Fredriksen, Kollenveien 5, 1407 VINTERBRO

### SAKSUTREDNING:

#### Bakgrunn:

I forbindelse med behandling av reguleringsplan for et område ved Strandengveien Lars M. Bemer og Linda Fredriksen bedt om at deres eiendom blir regulert til bolig. De har bodd på eiendommen i flere år. Kommunen har bedt om at det fremmes en formell søknad om

bruksendring. Etter en del korrespondanse mellom Bemer/Fredriksen og Ås kommune ble søknad i eksp. av 30.01.2008. Saken er ikke blitt behandlet tidligere, da søknaden er blitt registrert som en del av reguleringsaken.

**Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien, vedtatt av Ås kommunestyre 27.02.2008. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. På søknadstidspunktet var eiendommen omfattet av kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden. Se vedlegg 1 og 2

**Bebyggelsen:**

Eiendommen er bebygd med hytte, godkjent av bygningsrådet 03.11.1997. Hytta er i en etasje og har et bebygd areal på 81 m<sup>2</sup> og brutto gulvflate på 67 m<sup>2</sup>. Ferdigattest ble gitt 29.04.1981. Se vedlegg 3 og 4. Eiendommen er i tillegg bebygd med et uthus.

**Søknad om bruksendring:**

I søknaden datert 30.01.2008 påpekes følgende.

1. Endringen vil bringe eiendommen i samsvar med faktisk bruk.
2. Kommunen har vært kjent med dette forholdet.
3. De har etablert vann- og avløpsanlegg for ca. 600 000 kroner. Kommunens opptreden i saken betyr implisitt aksept av helårsbruk.
4. Bebyggelsen har en standard som tilfredsstillende byggtekniske krav til helårsbruk.
5. Eiendommens plassering innebærer ingen privatisering av strandsonen.

Se vedlegg 5.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Bygnings- og reguleringsjefen har avholdt møte med søkerne 30.10.2008, der de ulike sidene av saken ble diskutert. Bemer og Fredriksen viste i tillegg til uttalelse fra Fylkesmannen i reguleringsaken. Det antas at dette gjelder følgende avsnitt i Fylkesmannens brev av 26.04.2007:

*Byggeområder for fritidsbebyggelse*

*Det meste av bebyggelsen i området er foreslått opprettholdt som byggeområde for fritidsbebyggelse. Med unntak av 3 tomter er alle eiendommene i disse områdene bebygd. To av de ubebygde tomtene ligger i bratt terreng ned mot sjøen, bygging av nye fritidsboliger her vil medføre relativt store terrenginngrep. Miljøvernavdelingen vil derfor anbefale at kommunen vurderer byggeforbud på disse tomtene. For øvrig registrerer vi at flere av eiendommene ser ut til å være tatt i bruk som helårsboliger. Manglende samsvar mellom planformål og reell bruk kan by på en del utfordringer ettersom infrastruktur og tilrettelegging er basert på en annen bruk enn den faktiske, og miljøvernavdelingen vil anbefale kommunen å foreta en vurdering av disse forholdene.*

Vedtatt reguleringsplan bygger på kommuneplanens forutsetninger om at det blant annet ikke skal legges til rette for mer helårsbebyggelse langs Bunnefjorden. Kommunen er klar over at enkelte hytter er tatt i bruk til helårs bruk uten formell godkjenning. I dette området har i tillegg til Bemer/Fredriksen én annen familie oppgitt at de bor på en regulert hytteeiendom.

Det krever et omfattende arbeid å rette opp i ulovlige boforhold, dvs endre bruken tilbake hytteformål. At kommunen ikke har fulgt opp blant annet bruken av Kollenveien 5, betyr ikke noen godkjenning av bruken. Tilkopling til vann og avløp innebærer ikke implisitt en godkjenning til helårs bruk. Det er tillatt med innlagt vann og ordnet avløp også i hytter. Miljøvernavdelingens kommentar om manglende ansvar mellom planformål og reell bruk gir inntrykk av en pragmatisk holdning og kan oppfattes som at det er greit å regulere til reell bruk, selv om bruken aldri har vært godkjent.

Det vises ellers til reguleringsbestemmelsenes § 14 som lyder:

*Innenfor planområdet godkjennes ingen nye boliger før gang- og sykkelvei er etablert langs hele Kjærnesveien.*

Bestemmelsen viser til ”nye boliger”, men vil indirekte også omfatte bruksendring av hytter. I tillegg til hensynet til trafikksikkerheten på Kjærnesveien vil en gradvis utvikling av området ved Strandengveien og Kollenveien til boligområde betyr at veiene må få en helt annen standard enn i dag, noe som vil gripe sterkt inn i det fysiske miljøet.

Teknisk sjef ser saksforholdet som interessant: Hvor ”pragmatisk” skal man regulere, dvs. skal hytter som er tatt i bruk til boligformål, også godtas eller reguleres til boligformål? Dette vil i så fall kunne gi presedens, ved at enda flere tar hytter i bruk til boligformål uten formell godkjenning. Teknisk sjef foreslår derfor at søknaden om bruksendring til boligformål avslås. Dersom utvalget følger innstillingen, bør det også drøftes eller tas stilling til opphør av ulovlig bruk. Dersom utvalget godkjenner søknaden, bør det drøftes hvordan man skal håndtere lignende bruksendringssaker i hytteområder.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 114/08

Utv.sak nr 114/08

## GEBYRREGULATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 109

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: 231	Saknr.: 08/2565
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	114/08	13.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

### **Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 13.11.2008:**

I henhold til forvaltningslovens bestemmelser vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til revidert gebyrregulativ etter plan- og bygningslovens § 109 for byggesaker, delesaker og reguleringsaker.

Ås, 05.11.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

### **Behandlingsrekkefølge:**

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

### **Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Plan- og bygningslovens § 109
2. Gebyrregulativ for 2008
3. Eksempler på gebyrer i Follokommunene år 2008, inkludert konsekvenser av nye gebyrer i Ås
4. Forslag til revidert gebyrregulativ

### **Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Gebyrregulativer for de øvrige Follokommunene
- Sakens øvrige dokumenter

## **SAKSUTREDNING**

### **Plan- og bygningslovens § 109:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 109 kan kommunen fastsette gebyr for behandling av søknad om deling, tillatelse, kontroll m.m. Se vedlegg 1.

**Gjeldende gebyrregulativ:**

Det gjeldende gebyrregulativ for bygge-, regulerings- og delesaker ble vedtatt av Ås kommunestyre 05.04.2006 og indeksregulert i 2007 og 2008. Se vedlegg 2.

**Budsjett og økonomiplan:**

Under arbeidet med budsjett og økonomiplan er det kommet krav om betydelige innsparinger. Det er lite potensial for større innsparinger i avdelingens relativt beskjedne driftsbudsjett, uten at det vil gå ut over saksbehandlingstid, kvalitet og standard på tjenesten. På bakgrunn av at gebyrene i Ås kommune stort sett ligger lavere enn i de andre Follokommunene, er det forutsatt at man øker inntektene ved å løfte gebyrene opp til et nivå som tilsvarer selvkost, og som dessuten harmonerer mer med nabokommunene. Endret gebyrregulativ er satt som forutsetning i neste års budsjettforslag.

Selvkost er beregnet ut fra hvor mange saksbehandlere som er knyttet opp mot byggesaker, med tillegg av felleskostnader og administrasjon, samt Ås kommunes andel av kostnadene til Follo Bygetilsyn. Totalt vil kostnadene for 2009 bli på omtrent kr. 3 600 000. Dette tilsvarer en økning av gebyrinntektene på ca. 20 % i forhold budsjettet for 2008. Det må imidlertid nevnes at man bare til en viss grad kan "bestemme" inntektene av byggesaksbehandling, da inntektene avhenger av hvor mange og store søknader som innsendes.

**Forslag til revidert gebyrregulativ:**

Oppbyggingen av regulativet er uendret. Det foreslås en økning av gebyrsatsene på ca. 20 %, bortsett fra reguleringsgebyrene som beholdes uendret. En større revisjon av regulativet vil måtte gjøres senere, når en revidert plan- og bygningslov sannsynligvis trer i kraft i løpet av 2009.

Regulativet bygger på følgende hovedprinsipper:*Bygningstype:*

*Forslaget til regulativ bygger i hovedsak på en gebyrfastsettelse i forhold til type bygg, slik anbefalingen fra sentrale myndigheter legger opp til. Dvs. en bolig koster en viss sum å behandle, mens et lagerbygg har en annen pris. Prisfastsettelsen er gjort i forhold til byggtypenes kompleksitet.*

*Tiltaksklasse:*

*Fordi en bestemt type bygg også kan variere i kompleksitet og vanskelighetsgrad, gjenspeiler dette seg i gebyrfastsettelsen. Tiltaksklasser (1, 2 og 3) er innført i forskriftene for å kunne stille strengere krav til kvalitet, aktører, dokumentasjoner, sikkerhetsmarginer osv. Dette betyr at et kontorbygg som for eks. er brannteknisk eller geoteknisk mer komplisert i forhold til et annet kontorbygg, vil få et høyere gebyr.*

*Tiltaksklasse 3 brukes svært sjelden.*

*Areal:*

*Også bygningens bruksareal for å kunne regulere byggegebyret mellom store og mindre bygninger av samme type og vanskelighetsgrad.*

Oversikt over noen av gebyrendringene.



*Betalingsbetingelser:*

Under pkt. 4 i regulativet foreslås det en økning av arealtillegget per m2 bruksareal fra kr 28 kr. 34 for bruksarealer over 200 m2. Dette vil få mindre betydning for småhus, slik som eneboliger, mens arealtillegget for de fleste næringsbygg har vesentlig betydning for gebyrstørrelsen.

*Tiltak som behandles som søknad:*

Gebyrstatsene er stort sett økt med 20 %, med noen unntak. Gebyrstørrelsen mellom tiltaksklassene er foreslått slik at tiltaksklasse 2 jevnt over ligger 50 % høyere enn klasse 1, og tiltaksklasse 3 jevnt over ligger 100 % høyere enn klasse 1.

I tillegg vil det økte arealtillegget for næringsbygg over 200 m bruksareal bety en merkbar økning av gebyrene. Næringsbygg er ofte store bygg, med en størrelse vesentlig over 200 m2 bruksareal som er nedre grense for å beregne tilleggsgebyr.

*Ulovlig byggearbeid:*

Under pkt. 2 opprettholdes gebyret for ulovlig byggearbeid. Det foregår en del ulovlig arbeid i kommunen, noe som medfører mye ekstraarbeid for bygningsmyndighetene. Lovens straffebestemmelser brukes i alvorlige tilfelle, men bestemmelsene er tungvinte og krever ofte lang saksbehandlingstid, med klagesak, pålegg og forelegg.

I mindre alvorlige saker er dermed et ekstragebyr som ikke kan påklages, en forenkling av saksbehandlingen. Dette gebyret kommer på toppen av det vanlige gebyret, dersom det i ettertid sendes inn søknad, og tiltaket blir godkjent.

*Meldingssaker:*

Gebyrene for driftbygninger i landbruket økes fra kr. 2560 til kr. 4000, dvs. ca. 60 %, da driftbygninger ofte er svært store bygninger.

Garasjegebyr økes med ca 30 %. En vanlig dobbeltgarasje på 36 - 50 m2 vil dermed få økt gebyret fra dagens kr. 2560 til kr. 3300.

*Delesaker (ikke oppmålingssaker):*

Gebyrstatsene er økt med ca 25 %.

*Private forslag til reguleringsplaner og bebyggelsesplaner:*

For private regulerings- og bebyggelsesplaner er det ikke foretatt endringer av gebyrene, da Ås kommune allerede ligger høyt i forhold til nabokommunene, bortsett fra Vestby kommune.

Vurdering av gebyrnivå i forhold til andre kommuner (pris i kroner):

Follokommunene har ulike gebyrnivåer. Med den foreslåtte økningen vil Ås kommune ligge nærmere de andre Follokommunene i gebyrer, men vil fremdeles ikke være "ledende". Se vedlegg 3 og 4.

**Konklusjon:**

Gebyrregulativet behandles som en forskrift, og forslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn før det behandles på nytt i utvalget og deretter legges fram for kommunestyret til vedtak.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 115/08

Utv.sak nr 115/08

## FORDELING AV AKTIVA OG FORPLIKTELSER

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: M81	Saknr.: 08/2614
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	115/08	13.11.2008
Kommunestyret	/	

### Innstilling:

1. Vestby kommune trer ut av Søndre Follo Brann- og redningsvesen (SFB) med virkning fra 01.01.2008.
2. Vestby kommune får med seg spesifisert utstyr og biler. I tillegg får kommunen kr. 288 000 i kontanter fra SFB.

Ås, 05.11.2008

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

HTM  
Kommunestyret

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Fordeling av selskapets forpliktelser og aktiva på eierkommunene Frogn, Vestby og Ås, rapport av 1.2.2007
2. Brev av 9.10.2008 fra Follo distriktsrevisjon med vedlegg
3. Enighetsprotokoll av 4.11.2008

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Protokoll fra representantskapets møte 2.6.08 sak 3/08, regnskapet 2007

### Utskrift av saken sendes til:

Søndre Follo Brann- og redningsvesen IKS  
Vestby kommune  
Frogn kommune

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

Etter at Vestby kommunestyre i 2005 fattet vedtak om å tre ut av brannvernssamarbeidet i SFB (Søndre Follo Brann- og redningsvesen IKS) meddelte kommunen i brev av 14.10.2005 uttreden fra selskapet med virkning fra 14.10.2007, slik selskapets vedtekter fastsetter.

Som følge av Vestby kommunes varslede uttreden, nedsatte de tre eierkommunene Frogn, Ås og Vestby en arbeidsgruppe med representant fra hver kommune. Arbeidsgruppen skulle utrede selskapets forpliktelser og framlegge prinsipper og konkrete løsninger til fordeling av selskapets materielle verdier samt personalforpliktelser.

Arbeidsgruppa, med bistand fra brannsjefen i SFB, har enstemmig utarbeidet rapport datert 1. februar 2007. Gruppa har gått gjennom rapporten sammen med rådmennene i de tre kommuner. Rådmannen har uten forbehold sluttet seg til gruppas konklusjoner og anbefalinger.

Rapporten konkluderer med at:

- Vestby kommune trer ut av SFB med virkning fra 01.01.2008. Dette er begrunnet i at fordelingen av selskapets forpliktelser og aktiva kan skje med grunnlag i regnskapsavslutning ved årets utgang og at årsskiftet også av praktiske hensyn er hensiktsmessig som tidspunkt.
- Brannstasjonene i Vestby og Son, med inventar, biler, utstyr og materiell tilbakeføres Vestby kommune, dog slik at stasjonene suppleres med pumper, slangemateriell m.m. etter brannsjefens nærmere vurdering.
- SFB's regnskap og beregnede pensjonsforpliktelser pr. 31.12.2007 legges til grunn for beregning av Vestby kommunes andel av selskapets fonds, bankinnskudd, overskudd og pensjonsforpliktelser.

Bokførte verdier pr 31.12.2007 på brannbiler, kjøretøyer og spesielt utstyr, danner grunnlaget for den økonomiske kompensasjon Vestby kommune skal ha på grunn at de sitter igjen med en dårligere bilpark enn de to andre kommunene.

- Tilsyns- og feiertjenesten for Vestby overføres vedrelagsfritt til Vestby kommune slik at også denne tjenesten er operativ i MIB's regi fra 1. januar 2008.
- Økonomisk oppgjør mellom Vestby kommune og SFB foretas snarest mulig etter at regnskap for 2007 foreligger.

Rapporten illustrerer at det økonomiske sluttoppgjøret dreier seg om små tall. Ut fra situasjonen da rapporten var ny, regnskap 2005, vil Vestby kommune ha til gode ca 0,7 mill kr fra aktivasisden (innskudd, bilpark m.m.), men skyldte selskapet ca 0,6 mill kr på grunn av pensjonsforpliktelser; altså henimot et nulloppgjør.

Rapporten er blitt oversendt SFB 16.01.2007 og er lagt fram for styre og representantskap. SFB's styre har i møte 23.01.2007 tatt rapportens anbefalinger til etterretning og anbefaler at Vestby kommune av praktiske og regnskapsmessige hensyn trer ut av selskapet fra 31.12.2007.

Pensjonsforpliktelsene er beregnet og fordelt av KLP. Verdier for øvrig er fordelt av arbeidsgruppa og brannvesenet.

Etter at regnskapet for 2007 forelå, ble dette oversendt Follo Distriktsrevisjon for kvalitetssikring av fordelingsresultatet. Vestby kommune får med seg spesifisert utstyr og biler. I tillegg får kommunen kr. 288 000 i kontanter fra SFB.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Som det fremgår av rapporten fra arbeidsgruppen, har rådmennene i de tre eierkommunene Ås, Frogn og Vestby gjennomgått rapporten og sluttet seg til dens innhold, med prinsipper for fordeling og konkrete anbefalinger.

Når anbefalingene også er i samsvar med SFB's syn, har ikke rådmannen ytterligere merknader.

Vestby kommune trer ut av brannvernssamarbeidet med virkning fra 01.01.2008 og selskapets aktiva og forpliktelser foredeles i samsvar med anbefalingene i rapport av 01.02.2007 fra arbeidsgruppen.