

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

11.12.2008 kl. 18.00

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

Saksliste:

Referatsaker

Utv.sak nr. 116/08	08/2392	s. 4
MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2009		
Utv.sak nr. 117/08	05/1181	s. 6
R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BREIVOLL		
Utv.sak nr. 118/08	03/2221	s. 18
R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12		
Utv.sak nr. 119/08	08/2375	s. 21
R-224/2M - MOERVEIEN 14 - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN		
Utv.sak nr. 120/08	07/2674	s. 23
GNR 111 BNR 59 - BRYGGEANLEGG LANGS KJÆRNESVEIEN - BRYGGE F		
Utv.sak nr. 121/08	08/2666	s. 29
GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL - STRANDVEI		
Utv.sak nr. 122/08	07/2408	s. 32
GNR 100 BNR 5 - PUKSTAD GÅRD - SØKNAD OM DELING		
Utv.sak nr. 123/08	08/1756	s. 36
GNR 32 BNR 1 - STØKKEN ØSTRE - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK		
Utv.sak nr. 124/08	08/2829	s. 39
OMDISPONERING AV BYGNINGS- OG REHABILITERINGSMIDLER FOR 2008		
Utv.sak nr. 125/08	08/2874	s. 41
FORSKRIFT FOR VANN-OG AVLØPSGEBYRER - ENDRING		
Utv.sak nr. 126/08	08/2878	s. 43
STANDARD ABONNEMENSTVILKÅR FOR VANN OG AVLØP		

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 03.12.08.

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.
(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.

REFERATSAKER

Bygnings- og reguleringsavdelingen:

Fylkesmannen har i brev av 21.11.2008 gitt kommunen medhold i klage fra nabo på kommunens vedtak av 15.11.2007 om å godkjenne Akershus fylkeskommunes søknad om fradeling av tomter i Gamle Kroervei 115. Kommunen vedtok i møte 13.03.2008 å avvise klagen og oversende den til fylkesmannen til endelig avgjørelse.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 116/08

Utv.sak nr 116/08

MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2009

Saksbehandler: Jeanette Karlsen

Arkivnr: 033

Saknr.: 08/2392

Utvvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	116/08	11.12.2008

Innstilling til Hovedutvalg for teknikk og miljø:

Møteplan for Hovedutvalg for teknikk og miljø 2009:

1. halvår 2009			
Møtedag	Tid	Uke	Utvvalg
Torsdag 15. januar	Kl. 18.00	3	
Torsdag 12. februar	Kl. 18.00	7	
Torsdag 19. mars	Kl. 18.00	12	
Torsdag 30. april	Kl. 18.00	18	
Torsdag 4. juni	Kl. 18.00	23	

2. halvår 2009			
Møtedag	Tid	Uke	Utvvalg
Torsdag 27. august	Kl. 18.00	35	
Torsdag 15. oktober	Kl. 18.00	42	
Torsdag 12. november	Kl. 18.00	46	Budsjettuttalelse

Ås, 03.12.08.

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Vedtatt møteplan for kommunestyret, formannskap og hovedutvalg 2009
2. Kalender 2009
3. Skoleruten for 1. halvår 2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen.

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk sjef

Publiseres på Internett

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Møteplanen for 2009 er lagt opp etter samme mønster som tidligere. Møter er ikke lagt i skoleferier.

Kommunestyret vedtok møteplan for 2009 i K-sak 62/08, 26.11.08. Hovedutvalgene velger selv møtedag og tid, men det forutsettes at de holdes samme uke som er satt av til hovedutvalg i planen.

Formannskapet vedtok å holde drøftningsmøte 15. april. Til det møtet vil det ikke forligge sakspapirer pga. påsken.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det forslås at Hovedutvalg for teknikk og miljø holder møter fra kl. 18.00 torsdager i de ukene som er satt av til hovedutvalg.

Det anbefales ikke å holde møte i HTM 16. april fordi administrasjonen ikke vil ha mulighet til å forberede saker pga. påsken.

Utv.sak nr 117/08

**R-233 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
BREIVOLL**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-233	Saknr.: 05/1181
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	117/08	11.12.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 11.12.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Breivoll, som vist på kart datert 25.02.2008, revidert 25.11.2008, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008, revidert 25.11.2008.

Ås, 03.12.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling: 18.05.2005
Det faste utvalg for plansaker 1. gang: 13.03.2008
Offentlig ettersyn: 17.04.-23.05.2008
Det faste utvalg for plansaker 2. gang: 11.12.2008
Kommunestyret:

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart, datert 25.02.2008, revidert 25.11.2008 (forminsket)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 25.02.2008, revidert 25.11.2008
4. Breivolls historie
5. Kart over miljøregistreringer og beskrivelse av biologisk mangfold
6. Forslag til intensjonsavtale fra Den Kristelige Menighet
7. Innspill fra Den Kristelige Menighet, inkludert illustrasjoner og forslag til ny leiekontrakt, datert 14.10.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:2000, datert 25.02.2008, revidert 25.11.2008
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

- ortofoto av planområdet -

Fakta i saken:

Breivoll friområde ligger på østsiden av Bunnefjorden og grenser inn til Strandenga fritidsbebyggelse i nord og til Nettet båthavn i sør. Planområdet består av gnr 113 bnr 2 og 30 og deler av gnr 111 bnr 1 er totalt på ca 390 dekar landareal og 156 dekar sjøareal. Området eies i sin helhet av Ås kommune, med unntak av området lengst nord, som er en del av gnr 111 bnr 1, på vel 17 dekar og eies av Arne Jørgen Kjærnes. Området er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og kommunens eiendom er i tillegg avgrenset som statlig sikret friluftsområde langs Bunnefjorden. Hele planområdet ligger innenfor området som omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden.

Breivoll er et kystområde som er typisk for regionen, men sjelden i Ås kommune. Ås kommune har kun 6 kilometer strandlinje til Bunnefjorden, og Breivoll friområde utgjør ca en fjerdedel av denne. Tilgjengeligheten til fjorden er god, og området er derfor svært verdifullt for innbyggerne i Ås. Det er opparbeidet en sti nordover fra Breivoll gård via gnr 111 bnr 1,

Vestre Kjærnes til Strandengveien. For biologisk mangfold er det også et viktig område.

Deler av eiendommen leies i dag ut til Den Kristelige Menighet i henhold til avtale av 13.05.1998. Leiekontrakten utløper i 2013 med rett til forlengelse. I leieperioden har Den Kristelige Menighet forpliktet seg til å foreta investeringer/påkostninger for ca 10 millioner kroner. Videre er det i avtalen bestemmelser om at det ikke skal skje noen fortrenghet av allmennhetens bruk av strandlinjen og øvrige deler av leiearealet utenfor tunområdet.

Den Kristelige Menighet har allerede investert de 10 millioner som er fastsatt i leiekontrakten. Menigheten mener det er behov for ytterligere investeringer og har bl.a. på denne bakgrunn bedt om å få kjøpe eiendommen. Menigheten har en økende aktivitet i området.

Bebyggelse:

Det er seks bygninger på eiendommen. Hovedbygningen, stabburet og låven er SEFRAK-registrert. De seks bygningene ligger samlet på tunet. Leietakerne har oppført en stor, midlertidig plashall som ligger nordøst for tunet og to bryggeanlegg for småbåter. I tillegg er det to toaletter i tilknytning til badestrendene på området.

Aktiviteter:

Området blir brukt til St. Hans-feiring, skoleavslutninger med overnatting, bading, turgåing m.m. I sommerhalvåret drives det kioskdirift (Nordby musikkorps). Det er opparbeidet en fotballbane og en ridebane.

Historie:

På 1300-tallet ble innmarka til en gård som ble lagt øde av og til, kalt for voll eller vollen. På samme måte minner navnet Breivoll oss om en ødegård. Den har ligget ut mot fjorden fra og med Nesset i sør til Strandenga i nord, og mot øst har grensen rimeligvis fulgt bekken øst for Søndre Fåle og en annen bekk vest for Strandenga. Denne breie vollen gir oss kanskje også forklaringen på navnet.

Breivoll er blitt kjøpt og solgt flere ganger og slått sammen og delt flere ganger. I 1953 ble gården solgt til Oscar Nørbech Alfson. Han døde i 1966, og samme år solgte Aase Nørbech Alfson (eller Hansen?) gården til Ås kommune, som friareal. Breivoll er derfor (fra ca 1970) opphørt å være regulær gård. Det ble opprettet en leirskole "Barnas Gård" under ledelse av lærer Terje Vigerust. Tanken var at barn, spesielt barn som var oppvokst i byen, skulle lære gårdsstell å kjenne og få kontakt med husdyr. (Kilde: Ås bygdebok, gårdshistorie II av Trygve Vik).

Siden 1998 har Den Kristelige Menighet disponert Breivoll gård. Les mer utfyllende om Breivolls historie i vedlegg 4.

Biologisk mangfold:

Sommeren/høsten 2005 ble det gjennomført miljøregistreringer i planområdet. Ved kartlegging av biologiske verdier i området er følgende kriterier blitt brukt: Forekomst av liggende og stående død ved, rike vegetasjonstyper, eldre løvsuksesjoner, rikbarkstrær, gamle trær, hule trær, bekkeløfter, ravinedaler og bergvegger. Funn av en eller flere av disse livsmiljøene over en satt verdi har ført til at områder har blitt avgrenset. I enkelte biotoper er det inkludert en buffersone for å bevare kvalitetene i biotopen.

Det er et rikt fugleliv på Breivoll. Kattugle, grønnspett, svartspett, flaggspett, låvesvale, taksvale, vintererle, duetrost, løvmeis, ravn, stillits, grankorsnebb og skogdue har yngleområde på Breivoll. Skogdue har rødlistestatus og er kategorisert som sårbar. Det er registrert flere sjeldne og rødlistede sommerfugler. Lokaliteten er blant de viktigste i Ås med hensyn til naturinteresser. (Kilde: NIJOS-rapport 05/2000 og Siste Sjanse 2004) Se kart over miljøregistreringer i vedlegg 5 med mer detaljert/utfyllende beskrivelse av Breivolls biologiske mangfold.

Beskrivelse av planforslaget:

Det er viktig å sikre området for allmennheten, uavhengig av hvilke avtaler man eventuelt har for utleie av boligmassen. I tillegg er det viktig å sikre naturkvalitetene i området.

Det foreslås at tunet reguleres til område for offentlig formål, med bevertning og overnatting som underformål. Eiendommen er offentlig eid (og etter at leieavtalen med Den Kristelige Menighet opphører i 2013, må det offentlige kunne bruke bygningene til mer utadrettet virksomhet til befolkningen i Ås). Det foreslås at låven, som er helt falleferdig pga manglende vedlikehold, rives og bygges opp i omtrent samme størrelse. Restaurering vurderes som uaktuelt pga det store forfallet. Byggegrensene er snevre, og det legges ikke opp til særlig større utnyttelse enn det som er i dag. Tunområdet kan vurderes regulert til spesialområde/bevaring.

I dag er det stort sett arealet sør for gårdstunet som brukes av allmennheten. Det nordligste arealet har en privat karakter. For å tilrettelegge for allmennhetens bruk av hele arealet foreslås det en stor parkeringsplass mellom ridebanen og tunet på østsiden av veien. Det reguleres bilvei med snuplass helt fram til tunet.

Området langs Bunnefjorden reguleres til friområde med turvei, lekeplass, idrettsanlegg (fotballbane og ridebane) og badeområde. Området lengst øst i planområdet, som stort sett består av tettvokst skog, reguleres til spesialområde/friluftsområde. Det er registrert en del fornminner i området, og det er satt av foreløpige avgrensninger av disse. Områdene som er avgrenset, er regulert til spesialområde for bevaring/kulturminne. Hele området skal imidlertid registreres og nøyaktig avgrensning vil derfor komme senere. Det foreslås et nytt toalett i tilknytning til badestranden nordvest for tunet. Turveiene utbedres som vist på reguleringskartet og det vil sikre tilgang til hele planområdet fra sør til nord. Turveien videreføres nordover til Strandengveien. Det skal også være mulig å gå gjennom tunet.

Skjøtselsplan:

I reguleringsbestemmelsene forutsettes det at det skal utarbeides skjøtselsplan for området. Denne vil angi hvilke tiltak som er tillatt som ledd i en utvikling av området. Fysiske tiltak og inngrep som for eksempel hogst, graving, etablering av turstier og lignende, som ikke inngår i en slik plan, vil ikke være tillatt.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen:

Oslofjordregionen utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Det er av nasjonal betydning at regionen kan utvikles som landets næringsmessige tyngdepunkt innenfor rammen av en bærekraftig utvikling (Stortingsmelding nr 46, 1988-89, Miljø og utvikling).

Det er også en sentral politisk målsetting å øke muligheter for friluftsliv i dagsutfarts- og ferieområder. Strand- og skjærgårdsområder er prioritert for ulike formål. Ubebygde strandområder som ligger til rette for bading og friluftsliv, er spesielt prioritert. Særlig i Oslofjorden er slike områder en så knapp ressurs at omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål som regel ikke bør skje (Stortingsmelding nr 40, 1986-87, Om friluftsliv).

Siktemålet med retningslinjene er å presisere de politiske mål som må tas med i avveiningen mellom utbygging og verne- og rekreasjonsverdier etter plan- og bygningsloven.

I Akershus fylke er Ås kommune, i likhet med Asker, Bærum, Opegård, Nesodden, Frogn og Vestby kommuner, berørt av rikspolitiske retningslinjer.

- **Hovedmål:** Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i framtiden.

- **Delmål:**

1. Naturgrunnlag. Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Herunder er det et siktemål å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av spiselige organismer uten helserisiko.

2. Kulturminner. Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

3. Rekreasjon. Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

4. Arealbruksmønster. Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

Oslofjorden står altså i en særstilling blant landets fjordområder. Med kort avstand til en stor befolkning, gunstig klima og en attraktiv kystson med store natur- og kulturverdier er den det mest benyttede rekreasjonsområde i landet. Beliggenheten ut mot Skagerrak gjør den til del av et felles fritidshav med stor turistmessig betydning. Fjorden gir dessuten grunnlag for et rikt fiske og viktige havner.

Strandsonen er generelt den mest konfliktfylte og sårbare områdekategorien innenfor retningslinjenes virkeområde. Allmenne interesser som fri ferdsel og landskapshensyn må veie tungt her.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utviklingen av arealbruken i kystsonen. Retningslinjene må tilpasses ut fra lokale forhold, men det er vesentlig med en konsekvent holdning til utbyggingsmønster og til skjerming av åpne områder og strandsone.

Retningslinjene vil i mange kommuner innebære at planenes detaljeringsgrad og innhold må synliggjøre målene på en klarere måte. Det er viktig at intensjonene i overordnede planer ikke brytes. (Kilde: Rundskriv fra Miljøverndepartementet T-4/93)

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.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 18.05.2005. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional avdeling (30.06.2005) kjenner til et stort antall *automatisk fredete kulturminner* innenfor planområdet. I den søndre delen er det bl.a. registrert mer enn 10 steinalderboplasser. I tillegg er det registrert rydningsrøyser og mulige dyrkningsterrasser rett i sørkant av planområdet. Alle funnene innenfor planområdet må måles inn i forbindelse med reguleringen. De topografiske forhold tilsier at også øvrige deler av planområdet har potensial for fornminner. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Registreringen anslås til ca 5 ukeverk. Når det gjelder *nyere tids kulturminner*, har fylkesrådmannen ingen merknader. Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesdelplan/delplaner.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (09.06.2005) er tilfreds med at det settes i gang reguleringsarbeid for Breivoll, med formål som samsvarer med brev fra Direktoratet for naturforvaltning av 28.06.2004. Fylkesmannen ser fram til et godt samarbeid i det videre arbeidet med denne saken.
3. Statens vegvesen (25.05.2005) har ingen merknader til varselet om regulering.
4. Hafslund Nett AS (30.06.2005) har nettstasjon og høy- og lavspenningsanlegg innenfor det regulerte området. De har også en 50 kV regionallinje gjennom området like nord for Breivoll, som det må tas hensyn til i reguleringsarbeidet.
5. Ås eldreråd (15.06.2005) peker på viktigheten av å sikre eldre både tilgang og bruk av områdene på Breivoll.
6. Oslofjordens friluftsråd (15.06.2005) betrakter Breivoll som et svært viktig regionalt friområde. Rådet er derfor positiv til at allmennhetens og friluftsjentressene i området skal søkes ivaretatt gjennom en reguleringsplan. De er opptatt av at leieboere ikke må privatisere området og fortrenge allmennhetens bruk av strandlinjen og øvrige deler av arealet utenfor tunet. Et eventuelt salg av deler av Breivoll kan medføre permanent eller langvarig omdisponering av området. Oslofjordens friluftsråd vil primært fraråde salg av Breivoll gård. Ved et eventuelt salg, anbefaler de subsidiært at flere interesser må gis anledning til å by på eiendommen. Det må også tas hensyn til hva eventuelle kjøpere ønsker å benytte eiendommen til.
7. Naturvernforbundet i Ås (01.06.2005) uttaler at området er et svært viktig friluftsområde og et meget viktig område for biologisk mangfold. Forbundet er derfor

positiv til at kommunen ønsker å sikre allmennhetens interesser i området. Det er også viktig å ta vare på de biologiske kvalitetene som finnes der. Ås kommune har en meget kort kystlinje og det er derfor viktig at hele dette området utnyttes/reguleres på en måte som kommer hele befolkningen til gode. I tillegg til å sikre allmennheten tilgjengelighet og ferdsel i dette området må Ås kommune sørge for at bruken av Breivoll gård blir sikret slik at hele befolkningen kan nyte godt av de kvalitetene som hele dette området har å by på. Naturvernforbundet vil fraråde salg av Breivoll gård og anbefaler at kommunen finner måter å utnytte gården på slik at den kommer hele befolkningen til gode.

8. Olaf R. Kjærnes (14.06.2005) er eier av gnr 111 bnr 4. Han uttaler at intensjonen med planen er god, men at grensen på hans eiendom er lite hensiktsmessig. Han foreslår at planens yttergrense enten følger jordekanten, eller grensen som er trukket opp i kommuneplanens arealdel.
9. Den Kristelige Menighet (e-post 15.06.2006). Det er innkommet et utkast til en intensjonsavtale mellom Den Kristelige Menighet i Oslo & Follo (DKM) og Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB)/Veterinærhøgskolen. DKM ønsker å kjøpe tunområdet på Breivoll og få en langsiktig leieavtale på de øvrige arealer (som tilsvarende de arealer de leier i dag). Intensjonsavtalen forutsetter at kjøp/leie realiseres. DKM ønsker at Breivoll skal bli et nasjonalt møtested for hesteinteresserte og forsknings- og undervisningsmiljøene ved UMB/Veterinærhøgskolen. På eiendommens leide areal planlegger de å bygge to ridehus med internasjonale mål (minimum 20x60 meter), to utendørs ridebaner, en feltritt bane, stallplass til minimum 50 hester og veterinærklinik som inneholder to behandlingsrom, en mønstringshall, et røntgenrom og kontorer. DKM vil dekke alle kostnader med bygging av anlegget under visse forutsetninger. Byggekostnader er beregnet til ca 25 millioner kroner. På det kjøpte arealet er det planlagt å bygge en konferansesal, som bygges som en ridearena med internasjonale mål for innendørs ridning (20x60 meter). Ved bruk av ridebanen bør det være sitteplasser i en amfiløsning til ca 800 personer. Det planlegges å bygge en permanent ridebunn på 25x60 meter og oppå dette legges et møtegulv som kan fjernes når DKM ikke bruker konferansesalen. UMB/Veterinærhøgskolen tilbys å bruke konferansesalen til forelesninger, clinic'er og seminarer hvor man kan ha hest til stede. Anlegget kan bygges delvis under bakken. DKM dekker alle kostnader med utbygging av ny konferansesal. Byggekostnadene er beregnet til ca 80 millioner kroner. Se mer utfyllende opplysninger i vedlegg 6.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Det er satt av foreløpige avgrensninger av fornminner/kulturminner på plankartet, der tidligere registreringer er tegnet inn. I tillegg er det bestilt arkeologisk registrering av planområdet, som vil bli gjennomført i løpet av sommeren /høsten 2008.

Nr. 2, 3 og 4: Bemerkningene tas til orientering.

Nr. 5: Det er tatt med en bestemmelse om at universell utforming skal vektlegges, så langt det er mulig, på både bygninger og uteareal.

Nr. 6: Reguleringsplanen med bestemmelser har som mål å ivareta allmennhetens interesser i området. Detaljerte bestemmelser for boligutbygging er også nødvendig for å oppnå dette.

Nr. 7: Tilretteleggelse for rekreasjon og hensyn til biologisk mangfold er en utfordring. Å styre bruken gjennom f. eks. en skjøtselsplan, kan være et virkemiddel for å balansere hensynet til rekreasjon og biologisk mangfold. Se ellers kommentar under punkt 6 ovenfor.

Nr. 8: Planens avgrensning er endret ved at den følger eiendomsgrensen, som er identisk med den båndlagte avgrensningen i kommuneplankartet.

Nr. 9: Slik virksomhet som DKM viser til er ikke avhengig av å ligge i strandsonen og det vurderes som uheldig å bruke et unikt strandområde til dette. Det er heller ikke noe ønske om å beslaglegge mer arealer med diverse bygg.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Breivoll friområde har kvaliteter som er svært viktige lokalt og også som en del av et større område nasjonalt. Det er viktig å sikre disse kvalitetene for allmennheten i framtiden. Gode rekreasjonsområder med tilgang til strandsonen, som er i det offentliges eie, bør det være en stor forpliktelse til å ta vare på. Reguleringsplanforslaget med bestemmelser vurderes som et nyttig verktøy for å styre bruken av Breivoll i en ønsket retning, både med tanke på å bevare det biologiske mangfoldet og samtidig legge til rette for allmennhetens bruk av området.

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

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.04.2008 - 23.05.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

10. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (22.05.2008/30.09.2008) hadde ikke gjennomført arkeologiske registreringer av planområdet før offentlig ettersyn og kom derfor med en foreløpig uttalelse først. Det ble utført registrering av *automatisk fredete kulturminner* i perioden 13. mai til 11. juni 2008. Det ble registrert ni steinalderboplasser, en gravrøys, en rydningsrøys og et gjenstandsfunn. Steinalderboplassene og grøvrøysen er automatisk fredete kulturminner og foreslås regulert til spesialområde bevaring. Av *nyere tids kulturminner* vises det til at Breivoll innehar betydelige kulturminneverdier. Eiendommen omfattes av RPR for Oslofjorden der det i pkt. 3.2.2 heter at "Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området." Breivoll har strandlinje til Bunnefjorden og ligger spesielt fint til på en høyde over fjorden. Gården er fra middelalderen og hovedbygningen er utformet i sveitserstil og er høyst sannsynlig oppført i slutten av 1800-tallet. Det anbefales at hele eller deler av gårdstunet, med våningshus og andre eldre bygninger, bør reguleres til bevaring, jfr. plan- og bygningslovens § 25.6. Dersom låven ikke kan reddes pga. sterkt forfall, er det viktig at en ny bygning oppføres på samme sted og med tilsvarende volum og utforming, for å opprettholde tunformen. Det anbefales at plassering og utforming av ny "låve" bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene. *Universell utforming*, dvs. tilgjengelighet for alle må sikres i den grad det er mulig, både inne og ute. Det er et nasjonalt mål og sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner.
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (28.05.2008) viser til at det nordligste arealet, Skorva som er privat eid, kun er vist som ordinært LNF-område i kommuneplanen. I reguleringsplanen er det foreslått regulert til friområde og denne arealbruksendringen vurderes å være i strid med kommuneplanen. Breivoll er et statlig sikret friområde/friluftsområde i strandsonen innerst i Bunnefjorden, og vurderes som et

svært viktig friluftsområde, ikke bare lokalt men også i et regionalt perspektiv. I tillegg er det et viktig område for biologisk mangfold. Intensjonen med planforslaget er i tråd med de interessene miljøvernavdelingen skal ivareta. Miljøvernavdelingen er imidlertid i tvil om planen i sin utforming sikrer naturverdiene i tilstrekkelig grad. Det anbefales derfor at det foretas en differensiering av områdene, med bakgrunn i eksisterende registreringer, og i reguleringsbestemmelsene. De mest verdifulle områdene for biologisk mangfold anbefales regulert til spesialområde naturvern. Underformålene lekeplass og idrettsanlegg, under formålet friområde, bør bare brukes i nærmere spesifiserte områder. Det vises til at planforslaget også inkluderer Flatskjær, som er et viktig hekkeområde for makrellterne og hettemåke, og av den grunn er foreslått vernet etter naturvernloven gjennom Verneplan for Oslofjorden. Formålet i planforslaget er ikke i henhold til naturverninteressene og det foreslåtte vernet. Det forstås derfor at det foreslåtte verneområdet bør vises som båndlagt område for vern etter naturvernloven, eller eventuelt tas ut av planen. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse** til planen når det gjelder arealbruksformål og bestemmelser for områder som er registrert som svært viktige og viktige, dvs. A- og B-områder, i naturtypekartleggingen i DNS naturbase eller den senere kartlegging av biologisk mangfold i planområdet (Stiftelsen Siste sjanse 2005). Det fremmes også innsigelse til det foreslåtte arealbruksformål og reguleringsbestemmelser for Flatskjær. Miljøvernavdelingen vil kunne trekke innsigelsen dersom naturverdiene i planområdet ivaretas på en tilfredsstillende måte gjennom arealbruksformål og planbestemmelser, og eventuelt tilhørende skjøtselsplaner. Fylkesmannens miljøvernavdeling og Ås kommune har felles mål for området og mener derfor det bør være mulig å fremme et planforslag som ivaretar kommunens intensjoner og nasjonale, regionale og lokale natur- og friluftsinnteresser. Miljøvernavdelingen er positiv til å regulere Breivoll gård til byggeområde for offentlig bebyggelse og ber kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig å supplere planbestemmelsene med en bestemmelse som sikrer allmennheten tilgang til området. Landbruksavdelingen viser til behandling i Akershus fylkeslandbruksstyre 26. mai 2008. Fylkeslandbruksstyret gjorde følgende **vedtak**: *Fylkeslandbruksstyret vurderer det som positivt at Ås kommune sikrer allmennhetens friluftsinnteresser gjennom reguleringsplanen for Breivoll. Fylkeslandbruksstyret ber kommunen å sikre jordressursene innenfor planområdet, fortrinnsvis ved å holde arealene i drift, alternativt ved å minimere irreversible inngrep og ta vare på matjorda. Videre anbefaler fylkeslandbruksstyret sterkt at jordbruksarealene på Skorva unntas fra planen, evt. reguleres til landbruk, slik at omdisponering av verdifullt jordbruksareal unngås.* Beredningsstaben hadde ikke merknader til planforslaget.

12. Statens vegvesen (29.04.2008) har ingen merknader til planforslaget.
13. Hafslund Nett AS (25.04.2008) har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg innenfor det aktuelle reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
14. Oslofjordens friluftsråd (23.05.2008) har tidligere frarådet salg av Breivoll til Den Kristelige Menighet da dette kan føre til uønsket privatisering av et regionalt viktig fritidsområde. De er positive til at Breivoll gård reguleres til offentlig formål for at det skal komme allmennheten til gode. De synes at planen ivaretar områdets regionale friluftsinnteresser, samt rike biologiske mangfold, på en god måte.
15. Naturvernforbundet i Ås (23.05.2008) berømmet Ås kommune for at de har laget et forslag til plan for Breivoll som tar allmennhetens interesser og det biologiske mangfoldet på alvor. I hovedsak er forslaget, slik de tolker det, i tråd med synspunktene de tidligere har fremmet, noe de er godt fornøyd med. De mener at området rundt

Breivoll gård er viktig og verdifullt for hele befolkningen og at det er viktig at det ikke privatiseres. De mener at bruken av gården må komme hele befolkningen til gode og ikke bare en eksklusiv gruppe som nå. De er positive til at tunet reguleres til offentlig formål og forutsetter at det hindrer salg av gården til private og at bruken blir i henhold til formålet når leiekontrakten med DKM går ut. De har forståelse for at det kan være behov for flere parkeringsplasser, men er skeptisk til den store parkeringsplassen som er foreslått i planforslaget. Uansett er det viktig at parkeringsplasser blir utformet slik at de visuelt blir minst mulig dominerende. De er også positive til at det skal utarbeides en skjøtselsplan for området.

16. Rådet for funksjonshemmede (27.05.2008) uttaler at området må utføres etter retningslinjer for universell utforming og er fornøyd med at det allerede er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.
17. Tone Christoffersen (14.05.2008) er eier av gnr 111 bnr 87. Hun er positiv til at området skal reguleres for å ta vare på Breivolls kvaliteter. Som aktiv bruker av området er hun opptatt av at det må sikres for allmennheten. Hun mener at det offentlige fortsatt bør være eier av området og at eventuelle leieforhold må være tidsbegrensede. Det kan godt legges bedre til rette for økt bruk av området, men samtidig bør motorisert ferdsel hindres. Det vises til at det har vært en del bruk av motorsykler, mopeder og firehjulinger på området. Hun er negativ til Den Kristelige Menighets planer for hestesport og forsamlingshus og er redd for at det vil privatisere området.
18. Den Kristelige Menighet (DKM) (09.05.2008/14.10.2008) er leietakere av gårdstunet. DKM mener at hensikten med reguleringsarbeidet er, i tillegg til å sikre områdets kvaliteter for allmennheten og bevare biologisk mangfold, å avklare rammebetingelsene for deres virksomhet innenfor planområdet. I dialogen DKM hadde med kommunen før planarbeidet fikk de forståelse av at dette var et sentralt tema i planarbeidet. De kan ikke se at planforslaget gir den langsiktige forutsigbarheten som DKM trenger for videre utvikling og investering i anlegget. Reguleringsplanen og saksframlegg skaper usikkerhet om kommunens vilje til mer langsiktige avtaler, og mener at det ikke åpnes for kjøp siden tunet reguleres til område for offentlig bebyggelse. Denne usikkerheten gjør at DKM ser et behov for å drøfte en utbyggingsavtale med Ås kommune før reguleringsplanen sluttbehandles.

Behandling i kommunens administrative planforum 09.05.2007/07.05.2008:

Ved offentlig ettersyn ble det vist til planforums uttalelser til saken i møte 09.05.2007: Planforum mente at området med bygninger burde reguleres til offentlig formål, framfor allmenntilgitt formål, siden arealet for øvrig er offentlig. Veien bør være i henhold til dagens standard. Det ble anbefalt at eksisterende parkeringsplasser opprettholdes og at det anlegges en ny parkeringsplass på området sør for bebyggelsen, siden en av hensiktene med reguleringsplanen er å øke tilgjengeligheten for allmennheten nordover. Det ble anbefalt plass til sykkelparkering på alle parkeringsplassene. Videre ble det anbefalt toalett lengre nord i området. Krav om universell utforming og utarbeidelse av skjøtselsplan må inn i bestemmelsene.

Møte med Den Kristelige Menighet (DKM) 02.10.2008:

Ordfører Johan Alnes, rådmann Per A. Kierulf, teknisk sjef Arnt Øybekk, avdelingsarkitekt Greta Løkhaug og DKM representert ved Bernt Aksel Larsen og Dagfinn Lindberg avholdt et møte etter ønske fra de to sistnevnte. DKM uttrykte bekymring for at tunet var foreslått til offentlig formål. De mente i tillegg at underformålene overnatting og bevertning var

innskrenkende på deres utviklingsmuligheter for området, ved en eventuell forlenget leieavtale. Det kom fram av møtet at DKM er interessert i å fortsette å leie det arealet de disponerer i dag, dvs. at de ikke kun er interessert i kjøp. Det ble avtalt at de skulle ettersende innspill for å fremme deres synspunkter. Se vedlegg 7. Av vedlegget kommer det blant annet fram at de ønsker at tunområdet også kan benyttes til barnehageformål. Det er lagt ved illustrasjoner av hvordan de ser for seg en utvikling av bebyggelsen på tunet. De foreslår at ny låve kan plasseres lengre mot øst for å gjøre tunet større og dermed mer egnet til større samlinger. De ønsker også å flytte byggegrensene lengre nordover. Ny parkeringsplass som er foreslått i planforslaget ønsker de skal inngå i deres leieareal.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr. 10: Spesialområdene for bevaring/kulturminne utvides og økes med et felt, jfr. de arkeologiske registreringene. Anbefalingen om å regulere gårdstunet til bevaring tas til følge. Plassering og utforming av en eventuell ny låve tas inn i reguleringsbestemmelsene for å bevare tunformen. Bestemmelse om universell utforming er allerede tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Nr. 11: Bemerkningen til fylkesmannen tas til følge. Størstedelen av Skorva reguleres til landbruksområde/område for jordbruk, mens østre del reguleres til spesialområde/friluftsområde. Det foretas en differensiering av friområdet, jfr. miljøregistreingene utført av Siste Sjanse 2004/2005 (se vedlegg 5, biologisk mangfold). Områdene som ble kvalifisert som B-områder (viktige) reguleres til spesialområde/naturvern. (Det er ikke registrert A-områder, ”svært viktige”, innenfor planområdet.) Flatskjær tas ut av planen ved at planens avgrensning innskrenkes i det nordvestlige hjørne. Flatskjærs kvaliteter blir ivaretatt i Verneplan for Oslofjorden etter naturvernloven.

Nr. 12, 13 og 14: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr. 15: Den foreslåtte parkeringsplassen er et signal på at hele området skal være tilgjengelig for allmennheten. Bepanting og oppdeling av parkeringsplassen ved bruk av vegetasjon er en selvfølge og konkretiseres i reguleringsbestemmelsene. Se ellers kommentarer ovenfor.

Nr. 16 og 17: Ingen kommentar til bemerkningen utover at de tas til inntekt for planforslaget.

Nr. 18: Reguleringsplanen med bestemmelser vil være førende for hvilken virksomhet som kan drives på stedet. Planen forhindrer ikke fortsatt utleie av bygningsmassen på Breivoll gård, jfr. avklarende samtale med juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. For øvrig er regulering av et område og leiekontrakter mellom to parter to forskjellige saker som ikke bør blandes sammen. Det vises til plan- og bygningslovens § 64c. om Saksbehandling og offentlighet. Der står det at ”Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.” I tillegg til underformålene bevertning og overnatting tas møtelokale med som underformål. Etter møtet 02.10.2008 kom det ikke fram nye synspunkter som gjør at planen endres utenom det som listes opp nedenfor. Forslag om barnehagedrift er ikke i henhold til intensjonene for området og vurderes som uaktuelt.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Breivoll er blitt revidert.

Det er gjort følgende endringer i **reguleringsplanen**:

- 1) Flatskjær tas ut av planen dvs. at planens avgrensning endres i nordvest.
- 2) Det nordligste arealet, Skorva, reguleres til område for landbruk og spesialområde for friluftsområde.

- 3) Ny turvei, for å bedre tilgjengeligheten for alle (jfr. universell utforming), fram til den nordligste badestranden markeres på plankartet.
- 4) Områder for bevaring av kulturminner er utvidet og økt med et felt.
- 5) Område for offentlig bebyggelse er i tillegg foreslått til spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg. Foreslåtte byggegrenser beholdes for å bevare tunformen.
- 6) Deler av friområdet er endret til spesialområde for naturvernområde og inndelt i 5 områder etter naturkvaliteter.

Det er gjort følgende endringer i **reguleringsbestemmelsene**:

- 1) Skorva reguleres til landbruk og spesialområde for friluftsliv.
- 2) Store deler av friområdet reguleres til spesialområde for naturvern.
- 3) Område for offentlig bebyggelse reguleres til spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg med underformål møtelokale, i tillegg til bevertning og overnatting.
- 4) Under offentlige trafikkområder for parkering tas det inn krav om sykkelparkering på alle parkeringsplassene, plass til miljøstasjon og bruk av vegetasjon.
- 5) Under friområde tas det inn en bestemmelse om at det kan oppføres et HC-toalett på anvist sted.

Konklusjon:

Ved offentlig ettersyn er det kommet inn mange nyttige tilbakemeldinger som ligger til grunn for en del justeringer av reguleringsplanen med bestemmelser. Å ta vare på biologisk mangfold og samtidig legge til rette for økt tilgjengelighet for allmennheten er en utfordring. Rådmannen mener at de endringene som er blitt foretatt har forbedret planen og gjort den tydeligere og mer egnet til å fremme intensjonene med planarbeidet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringer.

Utv.sak nr 118/08**R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-222	Saknr.: 03/2221
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	118/08	11.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 11.12.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. §§ 27-1 og 28-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Grenseveien 12, som vist på kart datert 04.11.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 04.11.2008.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 03.12.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et næringsområde i Solbergskogen ved Ski grense, vedtatt i Ås kommunestyre 25.01.1989.

Kommuneplan for Ås kommune, arealdelen 2007 -2019, vedtatt i Ås kommunestyre 20.06.2007

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2007 – 2019
2. Reguleringskart, forminsket, datert 04.11.2008
3. Spir Plan + Arkitektur: Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, revidert 04.11.2008
4. Illustrasjonsplan

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Gjeldende reguleringsplan
- Plankart, målestokk 1:1000
- Illustrasjoner
- Rambøll: Trafikkmessige konsekvenser
- Sweco: Geotekniske vurderinger
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Spir Arkitekter AS, postboks 398, 3101 TØNSBERG
- Akershus Eiendomsutvikling AS v/Andre Gurijordet, Postboks 6993 St. Olavs plass, 0130 OSLO
- Offentlige etater og utvalg
- Naboer og andre berørte

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Planområdet ligger nær Ski grense og består av et byggeområde på ca. 11,5 dekar, i tillegg til et veiareal med tilknytning til Grenseveien. Det har tidligere vært regulert til næringsformål, men ble under revisjonen av kommuneplanen disponert til boligformål.

Byggeområdet - gnr 102 bnr 340 - eies av Grenseveien 10 AS. Se vedlegg 1 og 2.

Forslag til endret reguleringsplan - bemerkninger:

Spir Arkitekter AS har på vegne av Akershus Eiendomsutvikling AS utarbeidet privat forslag til reguleringsplan for eiendommen i henhold til kommuneplanen.

Planforslaget ble av arkitektene forhåndsvarslet gjennom brev av 14.03.2008 til berørte parter, i tillegg til annonser i Østlandets Blad 18.03.2008 og Ås Avis 27.03.2008.

Det innkom i alt 31 bemerkninger, hvorav de fleste var fra beboere i Myrsletta Borettslag i Ski og fra beboere i Solbergskogen. Hovedinnholdet i bemerkningene fra Myrsletta var at planen ville bety støy og forurensning og at de mistet grønt arealet mot vest – i Ås. I tillegg var man også opptatt av trafikk og forurensning. Ski kommune hadde ikke innvendinger mot planforslaget.

Etter at uttalelsene var kommet inn, ble reguleringsforslag utarbeidet:

Gnr 102/340 – Grenseveien 12 – reguleres til byggeområde for boliger, med mulighet for lavblokker i 3 etasjer og rekkehus. Boligparkering skal delvis løses under terreng, og delvis på bakken. Grenseveien justeres, slik at den flyttes noen meter fra kommunegrensen mot Ski. Det reguleres fortau langs Grenseveiens østside. Dette betyr en viss beskjæring av gnr 102/370, Grenseveien 10, men dette kompenseres ved at regulert parkbelte i industriområdet i Grenseveien 10 utgår.

Det vises ellers til vedlegg 3, med planbeskrivelse og hovedinnholdet i bemerkninger og protester.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef har forståelse for at det kommer innvendinger fra nabolaget, men viser til at adkomstveien og byggeområdet – tidligere industriområde – er regulert for flere år siden. Endring fra industriområde i Grenseveien 12 til boligområde anses som en forbedring for nabolaget, selv om naboene helst ser at området blir beholdt ubebygd. Arkitektens planforslag tar noe hensyn til innveggen for naboskapet, ved at veiarealet er justert noe vestover, slik at det blir en grøntstripe på 4- 5 meter på Ås-siden av kommunegrensen, i tillegg til at det reguleres fortau langs Grenseveiens østside. Dermed vil fremtidig trafikk flyttes flere meter fra kommunegrensen. I tillegg er Grenseveien justert i den søndre del av planområdet, slik at ingen del av Grenseveien vil beskjære arealer i Ski, arealer som dermed kan forbli grønne. Dermed vil det være Ski kommunes eventuelle fremtidige behov for ytterligere forlengelse av Grenseveien til mulige fremtidige utbyggingsområdet i Ski, som kan føre til at veien forlenges ytterligere nordover. Inntil videre vil derfor området mellom det foreslåtte boligområdet i Ås og Myrsletta Borettslag i Ski kunne beholdes grønt. For øvrig vil ikke boligbebyggelsen i inntil 3 etasjer bety store ulemper visuelt for naboskapet, da det vil bli ca. 30 meters avstand mellom bebyggelsen i Ås og Ski. Utbyggingen vil føre til trafikkøkning i Grenseveien. Det bør vurderes å regulere fortau videre langs Grenseveiens østside fram til Nordbyveien.

Det foreslås at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

Utv.sak nr 119/08
R-224/2M - MOERVEIEN 14 - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: R-224/2 M	Saknr.: 08/2375
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	119/08	11.12.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 11.12.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 30, vedtar det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Moerveien 14, som vist på kart datert 30.10.2008.

Ås, 03.12.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan for kvartalet, godkjent i Ås kommunestyre 26.05.2004
Mindre vesentlig endring, godkjent av det faste utvalget for plansaker 12.06.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev av 22.10.2008 fra arkitektene Halvorsen & Reine
2. Forslag til mindre vesentlig endring: Kart datert 30.10.2008
3. Gjeldende reguleringsplan, endret 12.06.2008
4. Reguleringsbestemmelser, endret 12.06.2008
5. Illustrasjoner

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Halvorsen & Reine AS, Postboks 2183 Strømsø, 3003 DRAMMEN
- Eikåsveien Eiendom v/Per Halvard Riseng
- Eventuelle andre berørte

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Reguleringsplan for kvartalet (tidligere e-verkstomta) ble godkjent av kommunestyret 26.05.2004. I møte 12.06.2008 vedtok det faste utvalget for plansaker mindre vesentlige endringer av kvartalet, inkludert reguleringsbestemmelsene. Den viktigste endringen var at det kunne bygges en mindre boligfløy mot Brekkeveien.

Etter bearbeiding av byggeprosjektet ønsker Eikåsveien Eiendom å foreta en ny endring, ved at eksisterende lagerbygg mot nord ikke påbygges, men at boligfløyen mot øst, mot Brekkeveien isteden blir større. Det vises ellers til beskrivelsen av 22.10.2008 fra arkitektene Halvorsen & Reine, samt plankart, illustrasjoner og reguleringsbestemmelser.

Reguleringsarbeidet ble varslet i brev av 17.09.2008. Det er ikke innkommet bemerkninger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslaget til reguleringsendring innebærer ikke ulemper for naboskapet eller andre ulemper. I følge arkitektene vil endringene i plankartet ikke bety endringer i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsendringen anses å være så liten at den kan behandles som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. I henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 kan det faste utvalget for plansaker kan gjøre endelig vedtak om mindre vesentlig endring, etter at berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Teknisk sjef foreslår at forslaget til mindre endring godkjennes.

Utv.sak nr 120/08**GNR 111 BNR 59 - BRYGGEANLEGG LANGS KJÆRNESVEIEN - BRYGGE F**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 111/59	Saknr.: 07/2674
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	86/08	18.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	120/08	11.12.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 11.12.08:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 gis det rammetillatelse for å anlegge flytebrygge F i bryggeanlegget langs Kjærnesveien med de vilkår som følger av vedtakets punkt 2.
2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter er etterkommet. Dette vil bli sett i sammenheng med behandlingen av en søknad om forlengelse av gangveien frem til reguleringsplanens grense i nord. I denne forbindelse må det avklares den endelige utformingen av vei- og bryggeanlegget langs Kjærnesveien i forhold til gjeldende reguleringsplan. Tilsvarende må det dokumenteres at bredden på hele bryggeanlegg F holder seg innenfor den strandlinja som er tildelt gnr 111 bnr 59.

Ansvar for fremføring av veianlegget på land, parkeringsproblematikk, samt avklaring av eiendomsrett/bruksrett av ulike deler av strandlinjen, er av privatrettslig karakter.

Ås, 03.12.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart for bryggeanlegg
2. Snitt av bryggeanlegg
3. Merknad fra Arne Jørgen Kjærnes
4. Merknad fra Ruth og Ulf Oppegård
5. Merknad fra Kjærnesstrandens venner v/sekr. Kjell Kashbohm
6. Tilsvar til merknader fra John Vinneng
7. Gjeldende reguleringsplan og reguleringsbestemmelser
8. Situasjonsplan for brygge A, B, D og E - Kjærnes marina
9. Normalprofil for godkjent vei-/bryggeanlegg - Kjærnes marina
10. Illustrasjon av godkjent vei-/bryggeanlegg - Kjærnes marina
11. Illustrasjon til reguleringsplan for Kjærnes brygge

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Arkimester, St. Georgsvei 20, 0280 OSLO
2. John Vinneng tømrermester og entreprenørforretning, Nilserudkleiva 1, 0874 OSLO
3. Hjellnes Cowi AS, Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
4. Bjørn Stubberud AS, Nebbaveien 130, 1407 VINTERBRO
5. Grete Ofte, Kristiansandsgate 12 B, 0463 OSLO
6. Arne Jørgen Kjærnes, Kjærnesveien 112, 1407 VINTERBRO
7. Ruth og Ulf Oppegård, Kjærneslia 8, 1407 VINTERBRO
8. Kjærnesstrandens venner v/sekr. Kjell Kashbohm, Kjærnesstranda 17, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Bygningssjefen godkjente den 24.05.07, sak nr. D 138/07, utbygging av en småbåthavn med 4 flytebrygger (utstikker A, B, D og E), brygge i tre med promenade, bygging av gangvei fra krysset ved Strandengveien og frem til og med brygge E samt etablering av parkeringsplass. Tiltakshaver for prosjektet er Bjørn Stubberud AS, mens Hjellnes Cowi AS er ansvarlig søker.

Anlegget er opparbeidet i henhold til normalprofilen for det godkjente anlegget. Profilen viser en totalbredde på 10,5 m, herunder grøft 0,75 m, skulder 0,25 m, vei 4,0 m, på/avlesning gangvei, promenadebrygge. Videre er bryggeanlegget tatt i bruk.

Eksisterende forhold og regulering

Brygge- og veianlegget ligger innenfor et område som omfattes av reguleringsplan for deler av Kjærnes (R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.06. Området er regulert til småbåthavn på land (Shl), småbåthavn i sjøen (Shs) og offentlig trafikkområde/parkeringsplass (Op).

I en illustrasjon til reguleringsplanen for Kjærnes brygge vises det et snitt der totalbredden er på 13 m, hvorav det ytterst mot sjøen og videre innover mot land er angitt følgende bredder: en promenade med naturstensfront på 3 m, gangvei på 3 m, avlesning til båthavnen på 3 m, kjørevei på 4 m og veiskulder på 1 m.

Søknad om å etablere brygge F

Ås kommune mottok den 20.11.2007 en søknad fra Arkimester på vegne av John Vinneng som tiltakshaver, om å etablere et bryggeanlegg – flytebrygge F – ved Kjærnesveien. Bryggen omfattes av samme regulering som det etablerte anlegget, og er foreslått plassert nord for de andre bryggene i tilknytning til gnr 111 bnr 59, Kjærnesveien 119, som eies av Grete Ofte. Det er opplyst at det foreligger et tinglyst skjøte som muliggjør etableringen. Anlegget skal bestå av et støpt landfeste, gangbro og flytebrygge med utriggere. Anlegget vil få atkomst fra Kjærnesveien. Det vil bli etablert noen biloppstillingsplasser på gnr 119 bnr 59 for av- og pålesning. Det vil ikke være opplag på land. Vinneng viser til at brygge F er plassert midt på gnr 111 bnr 59's 10 meter lange strandlinje.

Omgjøring av sakstype:

Ansvarlig søker har opprinnelig sendt inn søknaden som enkle tiltak, men kommunen har omgjort saken til en ordinær tottrinns søknad (plan- og bygningslovens § 93) fordi det foreligger nabomerknader til søknaden.

Nabovarsling / merknader til søknad om å etablere brygge F

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra 2 naboer og Kjærnesstrandens venner.

I brev datert 08.11.2007 fra Arne Kjærnes, Kjærneslia 112, bemerkes det at det innsendte prosjektet mangler parkeringsløsning, da den etablerte parkeringsplassen ikke er dimensjonert for flere enn de båteiere som leier plass i bryggeanlegget til Kjærnes Marina og til offentligheten i badesesongen. Han hevder at dersom søknaden om den nye brygga blir godkjent uten at det blir stilt krav om å etablere et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for båt plassene, kan han bli tvunget til å innføre parkeringsavgift for å dekke utgiftene til kontrolltiltak på parkeringsplassen. Han forutsetter videre at promenade/gangvei videreføres over stranda langs gnr 111 bnr 59 og at tiltakshaver deltar med en forholdsmessig andel av kostnadene til gangvei opp til Nebbakrysset. Det forutsettes at brygga får en teknisk løsning som vil gi brygga det utseende som de øvrige bryggene i området har, for å få et helhetlig preg. Videre mener han at det er fare for utglidning av bunnmasser, og at det bør undersøkes hvorvidt disse massene tåler ytterligere belastning av et støpt landfeste. Han hevder at tyngden fra en slik betongkonstruksjon i verste fall kan føre til at Kjærnesveien sklir ut. Kjærnes krever at bryggeanlegget må reduseres, da det er 15m bredt og den strandlinja som er tildelt gnr 111 bnr 59 er bare 10m.

I brev datert 01.11.07 fra Ruth og Ulf Oppegård, Kjærneslia 8, som har bryggeplass nord for det omsøkte prosjektet bemerkes det at det nye anlegget vil komme i konflikt med deres rettigheter. Selve bryggeanlegget skaper ikke noen konflikt, men båter som skal ut og inn vil komme i konflikt med deres båter som ligger på svai utenfor deres område. De mener at enten må man inngå et samarbeid der deres rettigheter blir ivaretatt eller så må man sløyfe utriggerne på nordsiden av brygga. De føyes også til at det tredje alternativ kan være å unnlate å bygge bryggeanlegget.

I brev datert 09.11.07 fra Kjærnesstrandens venner, v/sekr. Kjell Kashbohm, Kjærnesstranda 17, uttrykker de bekymring for framkommeligheten på Kjærnesveien i sommerhalvåret. De er bekymret over at utbygger ikke har planlagt et parkeringsområde for båteierne som vil få plass ved det planlagte anlegget. De uttrykker også bekymring for at tyngden fra et støpt landfeste kan føre til utglidninger.

Tiltakshavers/Vinnings tilsvar til merknader:Svar til merknad fra Arne Jørgen Kjærnes:

- 1) Parkeringsløsning: Parkeringsplass skal i følge vedtatt reguleringsplan R-217 primært betjene havneområdene Sh1 og Shs og friområdene Frs2 og Fr7. Det er tidligere opplyst at minimum 75 % av P-plassene skal være tilgjengelig for offentligheten i badesesongen.

I uttalelsen til merknadene i tillatelsen til det etablerte bryggeanlegget opplyses det at det er tatt hensyn til en evt. framtidig brygge nord for brygge E. Vinneng forutsetter at det er tatt hensyn til framtidige brygger og at det er riktig dimensjonering av parkeringsplasser

- 2) Videreføring av strandpromenade – andel av kostnadene til gangvei til Nebbakrysset: Vinneng hevder at kostnader forbundet med gjennomføring av reguleringsplanen er deres søknad uvedkommende. I et senere brev opplyser han at de har tilbudt å dekke kostnadene på deres 10 m i henhold til R-217.
- 3) Enhetlig visuelt preg: Reguleringsplanen gir retningslinjene for hvordan dette skal fremstå. Det omsøkte bryggeanlegget er et enkelt separat tiltak som neppe vil berøre det enhetlige utseendet, så lenge symmetrien, lengder og bredder er hensyntatt, er det visuelle kravet ivaretatt.
- 4) Fare for utglidningen av bunnmasser: Hvis man følger myndighetskrav og etablerer en faglig sterk konstruksjon, vil all fare for utglidning i forbindelse med veien være fjernet for godt.
- 5) Anlegg på fremmed eiendom: Det er tegnet et anlegg på 12 m (2 m brygge) og 2 stk. uttriggere a 5 m. Dersom de går ned til 4 m uttriggere ligger hele anlegget innenfor grensene til gnr 111 bnr 59.

Svar til merknad fra Ruth og Ulf Oppegård: Nåværende bryggeløsning er ikke tilfredsstillende. Tiltakshaver mener at de gjennom søknad om bryggeanlegget gjør et forsøk på å rydde opp i forholdene. Bryggeanlegget er utformet så likt bryggene B, D og E som mulig, og med den varslede beliggenhet er plasseringen helt symmetrisk med det øvrige anlegget slik reguleringsplanen skal ha tatt hensyn til uten protester før den ble vedtatt. For øvrig har familien Oppegård har i lang tid benyttet bryggen som tilhører gnr 111 bnr 59 uten tillatelse.

Svar til merknad fra Kjærnesstrandens venner: Merknaden er ikke fra en nabo eller gjenboer som er berørt. Denne saken er ham etter Vinnengs syn uvedkommende så lenge han bare er en bruker av veien. Argumentene er syltynne, og bare laget for å ”stikke kjepper” i hjulene.

Vinnengs kritikk av opparbeidelsen av Kjærnes marina

Vinneng har gjennom en stor mengde e-mail og brev det siste året kommet med omfattende kritikk av avviket mellom gjeldende reguleringsplan og kommunens godkjennelse av det etablerte vei- og bryggeanlegget. Et vesentlig forhold som fremheves er at gangveien og avlastningsfeltet er slått sammen, og at samlet bredde er 2,5 m smalere enn det opprinnelige forslaget. Bryggeanlegget er ikke opparbeidet med granitt og belegningsstein, noe han hevder grunneiere, rettighetshavere og andre interesserte ble forespeilet i et møte. Han viser til at vilkårene for å ta bryggeanlegget i bruk ikke er tilstede, da brukstillatelse ikke foreligger. Krakker og annet tilbehør preger promenadebrygga og må fjernes. Han påstår at det ikke er gitt tillatelse til alt arbeid som er utført, og følgelig heller ikke nabovarslet.

Vinneng mener at kommunen må revurdere vedtaket i sak D 138/07 og gi dette oppsettende virkning ettersom dette er en saksbehandlingsfeil (ble aldri nabovarslet og er i strid med gjeldende plan). Vinneng mener videre at det bør være påkrevet med et uavhengig tilsyn, ettersom reguleringsvilkårene ikke følges. Dersom tilsyn avdekker at søknadspliktig arbeid er utført uten igangsettingstillatelse, er det grunnlag for tilbaketrekking av ansvarsrett.

Vinneng har hele tiden vært i den tro at veianlegget i tilknytning til bryggene skulle legges med veiskulder utenfor ovenforliggende eiendommers grenser mot veien. Etter oppmåling av

grensene viser dette seg å ikke stemme, og Vinneng påpeker at naboene til småbåthavnen ikke er interessert i å avstå grunn.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

John Vinnengs søknad om å etablere brygge F er ikke blitt behandlet tidligere på grunn av langtidssykdom og fravær hos den opprinnelige saksbehandler. Fra juni i år har tiltakshaver i den første tiden hatt jevnlig kontakt med ny saksbehandler. Imidlertid har hovedfokus hos Vinneng i denne forbindelse vært kritikk som har vært rettet mot det allerede etablerte bryggeanlegget og veianlegget/gangveien langs Kjærnesveien gjennom store mengder e-mail og brev. Av denne grunn har kommunens oppmerksomhet vært dreid mot dette, og har vært på befarung i området flere ganger. I tillegg har tiltakshaver Bjørn Stubberud AS av det allerede etablerte bryggeanlegget på sensommeren varslet at det vil bli innlevert søknad om å videreføre gangveien langs Kjærnesveien fram til reguleringsgrensen for småbåthavnen. Kommunen har avventet denne søknaden for å kunne se sammenhengen mellom dette og etableringen av Vinnengs brygge F. Selv om kommunen ennå ikke har mottatt en slik søknad, er det ingen ting i veien for at det kan fattes et vedtak om rammetillatelse for denne bryggen nå, under forutsetning av at denne må tilpasses den endelige utformingen av veianlegget forbi bryggen. Videre må eventuell parkeringsproblematikk med biler i forbindelse med etablering av brygge F være løst. Ettersom brygge F er forutsatt bygget i reguleringsplanen, forutsettes det at parkeringsdekningen er innenfor bestemmelsene. Uansett vil dette forholdet være av privatrettslig karakter. Tilsvarende gjelder for hvem som har ansvaret for fremføring av veianlegget på land, samt avklaring av eiendomsrett/bruksrett av ulike deler av strandlinjen.

Når det gjelder Vinnengs kritikk av kommunens saksbehandling vedrørende det etablerte vei- og bryggeanlegget, erkjenner kommunen at det har vært feil saksbehandling. Dispensasjonsspørsmålet for opparbeidelse av en mindre totalbredde på 2,5 m av anlegget på land har verken formelt vært nabovarslet eller omsøkt av ansvarlig søker samt beskrevet i saksutredningen fra kommunen. Det skulle ha vært søkt om dispensasjon, slik at berørte parter kunne ha uttalt seg til dispensasjonen, og kommunen kunne ha vurdert grunnene for dispensasjonen i forhold til reguleringsplanens forutsetninger. Kommunens vedtak inneholder ingen formell dispensasjon fra reguleringen. Tvert i mot går det frem av vurderingen med konklusjon og begrunnelse at søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Søknaden mangler tilfredsstillende skriftlig dokumentasjon på hvorfor anlegget på land ikke kan opparbeides i full reguleringsbredde, herunder geotekniske undersøkelser.

Utbyggingen av boligfelt Bb3 i Kjærneslia vil ikke kunne igangsettes før gangveien langs Kjærnesveien blir ført helt frem til regulert grense for småbåthavnen. Ettersom kommunen må foreta en saksbehandling i forbindelse med søknaden om denne forlengelsen fra enden av eksisterende brygge langs Kjærnesveien, vil bygningsmyndighetene benytte anledningen til å vurdere dispensasjonsspørsmålet for allerede anlagt gangvei og totalbredden for anlegget på land på en riktig og formell måte. Ansvarlig søker har fått beskjed om å utforme en dispensasjonssøknad med nabovarsel også for denne delen. Foreløpig har bygningsmyndighetene bare mottatt kopi av nabovarslet, og det er krysset av for dispensasjon. Det går imidlertid ikke frem av nabovarslingsskjemaet hva dispensasjonen gjelder. Bygningsmyndighetene har i telefonsamtale med ansvarlig søker påpekt at det tydelig må være beskrevet på nabovarslingsskjemaet hva dispensasjonen gjelder – i dette tilfellet avvik fra opparbeidet reguleringsbredde for hele anlegget på land. Ansvarlig søker har henvist til at dispensasjonen går frem av et vedlagt informasjonsskriv. I informasjonsskrivet er det imidlertid skrevet at utformingen av gangveien, både den delen som er bygget og forlengelsen,

ikke er i henhold til reguleringsplanen. Det er vist til at det i henhold til reguleringsplanen skulle anlegges en av-/pålastningsrampe, en gangvei og en bryggepromenade på utsiden av Kjærnes brygge, og at en opprinnelig planlagt granittmur utgår. Bygningsmyndighetene har overfor ansvarlig søker bedt om at det konkret må stå på nabovarslingskjemaet at dispensasjonen gjelder opparbeidelse av en mindre totalbredde av anlegget på land, noe ansvarlig søker har avvist at han vil gjøre. Det må ikke være slik at mottaker av varslet må analysere og resonnerer seg frem til konkret hva dispensasjonen gjelder. På denne bakgrunnen vil bygningsmyndighetene ta med i sin vurdering om det da foreligger "særlige grunner" for å kunne gi dispensasjon.

Et viktig forhold for å avvike totalbredden på anlegget er at det foreligger en geoteknisk undersøkelse av bunnforholdene, eller en tilfredsstillende utredning om dette. I informasjonsskrivet som er vedlagt nabovarslet for forlengelsen av gangveien, er det opplyst at det ved oppstart av detaljprosjekteringen av marinaen ble foretatt en vurdering av de stedlige grunnforhold. Bløte leirmasser med fare for grunnbrudd, samt opplysninger om at tidligere oppfyllinger langs veien hadde glidd ut i sjøen med det resultat at sjøbunnen var blitt presset opp lenger ute i bukta, medførte at den planlagte granittmuren ble fundamentert til fjell på en stålsjunt. I følge ansvarlig søker medførte dette så store kostnader at utbyggingen sprengte tiltakshavers budsjetttramme. Tiltakshaver ba derfor kommunen om å få lov til å bygge et anlegg som medførte langt mindre belastning på sjøbunnen og dermed bedre sikkerhet mot grunnbrudd.

Kommunen er gjort kjent med at en søknad om dispensasjon for denne endringen i planen er under utarbeidelse, og vil bli innsendt som grunnlag for kommunens formelle behandling av endringen i forhold til reguleringsplanen. Teknisk sjef anbefaler derfor at dette saksforholdet utsettes inntil søknaden foreligger, og at dispensasjonsspørsmålet vurderes etter at ansvarlig søker har hatt anledning til å fremlegge det som måtte være av dokumentasjon i saken. Det kan godt være at det viser seg at det vedtaket som er fattet er fornuftig, bortsett fra hvordan overvannsproblematikken er løst for veianlegget. Skulle man imidlertid fatte et vedtak nå, bør tidligere vedtak omgjøres, og at ny søknad innleveres i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker begrenser sitt vedtak i denne omgang til å gjelde at John Vinneng får tillatelse til å etablere brygge F, med vilkår for at tiltaket kan igangsettes.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 121/08

Utv.sak nr 121/08

GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL - STRANDVEI

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 113/2	Saknr.: 08/2666
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	121/08	11.12.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker den 11.12.2008:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning med konklusjon og begrunnelse og dispenserer i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra § 2 i kommuneplanens bestemmelser om byggeforbudet i 100-metersonen langs Bunnefjorden og godkjenner i medhold av § 93 i plan- og bygningsloven etablering av strandvei på Breivoll, som vist på brev datert 01.09.2008.

Ås, 03.12.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Ingen administrativ behandling

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om tillatelse fra Ås kommune v/Kommunalteknisk avdeling
2. Situasjonsskart
3. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune i brev av 27.11.2008.
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus i brev av 27.11.2008.
5. Oversiktskart

Utskrift av saken sendes til:

- Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Bygningsmyndighetene har den 10.11.2008 mottatt søknad om etablering av en strandvei på Breivoll. Strandveien ble etablert på forsommeren i år av kommunalteknisk avdeling som et

resultat av arbeid i kommunens administrative planforum med et mål om å realisere handlingsprogram 2008-2011 når det gjelder bedre tilgjengelighet av utearealer.

I forbindelse med reguleringsarbeid for Breivoll kom det også fram et ønske om å plassere et toalett i tilknytning til nordligste badestrand og det tilsa at det burde opparbeides en tursti til badestranden og toalettet.

Veien er en grusvei og er ca 75 m lang og ca 3 m bred. Veiopparbeidelsen ble utført med egne mannskaper og opparbeidelseskostnader utgjør ca 12 000 kroner. Bygningssjefen samtykket i opparbeidelsen.

Formålet med denne veien var å forbedre tilgjengelighet for bevegelseshemmede til strandområdet på Breivoll.

Det faste utvalget for plansaker har bedt om at saken forelleges utvalget for behandling.

Plangrunnlag:

Eiendommen er et statlig sikret friluftsområde, avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplanens arealdel 2007-2019.

Eiendommen av "Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen" (RPR-Oslofjorden).

Området er under regulering.

Bestemmelser i kommuneplanen:

§ 2. Byggeforbud for vassdrag

Utbygging og fradeling til utbyggingsformål ihht. § 81, 86a, 86b og 93 er ikke tillatt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen i Bunnefjorden og Gjersjøen, samt langs Kråkstadelva (Jfr § 20-4 andre ledd bokstav f).

Uttalelser:

Akershus fylkeskommune har i brev av 27.11.2008 kommet med følgende merknader:

Dispensering fra kommuneplanens utfyllende bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er konfliktfylt jfr. "Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen", Fylkesplanen og "Regional agende 21", samt brev fra Miljøverndepartementet datert 11.11.1999 om skjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100-metersbeltet.

Det skal legges stor vekt på å forbedre tilgjengelighet til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, da arealene ved Oslofjorden regnes som landets mest benyttede rekreasjonsområde.

Fylkesrådmannen mener tiltaket kan bidra til å forbedre tilgjengelighet til strandsonen, og for øvrig ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta. Dersom kommunen mener det foreligger "særlige grunner" til å gi dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 7, har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/Miljøvernavdelingen (27.11.2008) motsetter seg ikke at det gis tillatelse til det omsøkte tiltaket. Det nevnes at strandveien ligger i nærheten av naturtypelokaliteter med rik edelløvskog samt strandeng og strandsump. Tiltaket berører ikke direkte viktige naturkvaliteter i vesentlig grad.

Miljøvernavdelingen minner om at slike tiltak i utgangspunktet skal omsøkes før de gjennomføres. Videre anbefales det at strandveien tas inn i reguleringsplanen for Breivoll.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Uteområder som er i alminnelig bruk, skal i henhold til plan- og bygningsloven utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig. For å forbedre tilgjengelighet til strandområdet på Breivoll ble det dermed etablert en sti som skal gi bedre tilgang til badeplassen.

I forslag til reguleringsplan for Breivoll er stien inntegnet i den samme traseen, slik at godkjenning av omsøkte sti vil eventuelt skje i samsvar med forslag til reguleringsplan.

Teknisk sjef beklager at arbeidet – i beste mening – ble utført uten å være behandlet av det faste utvalget for plansaker, men mener at den etablerte stien er et viktig tiltak for å bedre tilgjengeligheten for bevegelseshemmede i strandområdet på Breivoll, og at det dermed foreligger overvekt av særlige grunner for å dispensere fra byggeforbud i strandsonen. Den valgte traseen er en korteste vei fra parkeringsplass til badestranden og anses dermed som en gunstlig løsning, også med tanke på topografi i området.

Tiltaket er for øvrig ikke til ulempe for omgivelsene og representerer ikke et stort inngrep i landskapet.

Det anbefales at dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersonen gis.

Utv.sak nr 122/08**GNR 100 BNR 5 - PUKSTAD GÅRD - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 100/5	Saknr.: 07/2408
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	412/07	20.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	29/08	13.03.2008
Formannskapet	46/08	28.05.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	122/08	11.12.2008

Innstilling til møte 11.12.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 20.12.2007, sak 412/07. Klagen fra Aqua Power AS v/Odd Arne Johansen på vegne av hjemmelshaver Øyvind Arnesen tas ikke til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 03.12.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:4000
2. Søknad fra Øyvind Arnesen, datert 16.10.2007
3. Vedtak i saken, datert 20.12.2007
4. Klage fra Aqua Power AS, datert 07.01.2008
5. Utskrift fra møtebok, datert 26.03.2008
6. Likelydende brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus og til Statens vegvesen, datert 07.05.2008/Akershus fylkeskommune, datert 10.06.2008
7. Utskrift av møtebok, datert 10.06.2008
8. Utfyllende opplysninger til klagen fra Follo Prosjekt AS, datert 11.09.2008
9. E-post fra Follo Prosjekt AS v/Arne Holen, datert 26.11.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Øyvind Arnesen, Pukstad Gård, 1430 Ås
Aqua Power AS v/Odd Arne Johansen, Reineveien 28, 1454 Fagerstrand
Follo Prosjekt AS v/Arne Holen, Seiersten Sentrum 2A, 1440 Drøbak

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo
Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen, Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Landbrukskontoret i Follo, her

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Øyvind Arnesen har søkt om å dele sin eiendom gnr 100 bnr 5, Pukstad Gård, (vedlegg 1 og 2). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Arealet som er søkt fradelt er på ca 3 dekar.

Søknaden krevde en dispensasjon fra kommuneplanen. Området vest for arealet, som ble søkt fradelt, er disponert til næringsformål. Det var tenkt at arealet, som ble søkt fradelt, skulle sammenføres med næringsarealet og benyttes til næring/parkering.

Søker oppga ikke særlige grunner for søknaden, og med henvisning til ny kommuneplan, vedtatt 20.06.2007 ble søknaden avslått.

Klage:

Aqua Power AS v/ Odd Arne Johansen klager på vegne av hjemmelshaver i brev datert 07.12.2007 på vedtaket (vedlegg 4). Bedriften viser til at de har etablert seg på naboeiendommen, gnr 96 bnr 4 og at de trenger mer plass for utvidelse av virksomheten. De driver med suge- og spylebiler og trenger mer parkeringsplass til sine biler da de er i sterk vekst. De ser også for seg at bygningsmassen kan utvides på eiendom gnr 96 bnr 4, slik at det er mulig å drive næringsvirksomhet på eiendommen.

De uttaler at de også har vært i kontakt med kommunalteknisk avdeling og at det kunne være mulig å koble seg på det kommunale ledningsnett på Sneis Gård.

Området som er søkt fradelt ligger inntil eksisterende næringseiendommer og vil derfor ikke føre til spredning av næringsvirksomhet i området, kun en utvidelse. Søknaden innebærer ikke ny atkomstvei fra Kongeveien.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Klagen gir utfyllende opplysninger til søknaden. Opplysningene i klagen vurderes likevel ikke som vektige nok til å gi dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. Teknisk sjef anbefaler hjemmelshaver til, hvis det fortsatt er ønskelig med en utvidelse av næringsområdet, å komme med innspill til neste kommuneplanrullering.

Teknisk sjef foreslår derfor at det faste utvalg for plansaker avviser klagen fra Aqua Power AS, på vegne av hjemmelshaver Øyvind Arnesen.

Utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 13.03.2008. Saken ble, jfr. utskrift av møtebok (vedlegg 5), vedtatt utsatt. Det antas at det faste utvalg for plansaker (HTM) vurderte en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Søknaden ble derfor oversendt miljøvern- og landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, til Akershus fylkeskommune og til Statens vegvesen til uttalelse (vedlegg 6). I tillegg ble saken også lagt fram for kommuneplanutvalget (Formannskapet) og til uttalelse hos Landbrukskontoret i Follo.

Behandling i kommuneplanutvalget (formannskapet) 28.05.2008:

Rådmannen anbefalte at det ikke ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og at saken skulle tilbakesendes det faste utvalg for plansaker (HTM) til avgjørelse.

På møtet ble det fremmet et alternativt forslag som ble vedtatt (vedlegg 7). Utvalget gjorde følgende vedtak:

Kommuneplanutvalget viser til saksutredningen og er positive til at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel under forutsetning av at det ikke blir fremmet innsigelser. Saken tilbakesendes det faste utvalg for plansaker (HTM) til avgjørelse.

Innkommne bemerkninger fra høringsparter:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (28.05.2008) presiserer at kommunen må vurdere om det foreligger "særlige grunner" i saken. Bare i tilfeller der det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav til "særlige" grunner oppfylt, jfr. "Dispensasjonsveileder". Det omsøkte arealet består av skog med høy bonitet. Jorden er dyrkbar og har dermed potensial for matproduksjon. Det anbefales at kommunen legger vekt på de langsiktige konsekvensene av en "bit for bit"-utbygging av LNF-områder. Det bør også vurderes om saken kan skape presedens for andre liknende saker dersom det gis dispensasjon. Tiltakets konsekvenser for landskapet, og særlig visuelle endringer sett fra Kongeveien, bør vurderes. Av hensyn til LNF-formålet og kommuneplanen som ramme for avklaring av arealbruk, støtter Fylkesmannen administrasjonens vurdering og fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt.
2. Akershus fylkeskommune (04.07.2008) uttaler at området har potensial for *automatisk fredete kulturminner*. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet jfr. kulturminnelovens § 9. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før eventuell dispensasjon innvilges. Når det gjelder *nyere tids kulturminner* har fylkesrådmannen ingen merknader. Av *andre regionale interesser* har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader, hvis kommunen mener det foreligger "særlige" grunner for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dispensasjoner fra kommuneplanen kan gi presedensvirkning og dermed svekke planen som et viktig styringsverktøy. Fylkesrådmannen vil foreta en helhetlig vurdering av saken og gi endelig uttalelse når forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.
3. Statens vegvesen (27.05.2008) viser til at det ikke er redegjort for hvilke trafikale konsekvenser en utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet på eiendommen vil medføre. De er heller ikke kjent med hvilke trafikkmengde dagens virksomhet generer, men de antar at en utvidelse vil føre til økt trafikk i avkjørselen og på fylkesvei 56.01, Kongeveien. I rammeplan for avkjørsler har fylkesveien holdningsklasse "streng". Det innebærer en restriktiv holdning til nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler. Begrunnelsen for denne holdningen er trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Det er ikke bygd gang- og sykkelvei langs fylkesveien på denne strekningen. Veien er smal med krappe kurver og stigninger på enkelte steder. Det tilsier at det ikke bør

tillates økt virksomhet langs denne veien. Eksisterende atkomst fra Kongeveien til næringsvirksomheten på gnr 96 bnr 4 tilfredsstiller heller ikke vegnormalens krav til utforming. Statens vegvesen fraråder dermed at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

4. Follo Prosjekt AS (11.09.2008), på vegne av Aqua Power AS, fikk utsatt frist til 11.09.2008 for å komme med flere innspill/argumenter. De uttaler at de har vært i dialog med Statens vegvesen for å bedre atkomstmulighetene. Statens vegvesen har vært positive til løsningen, men vil fortsatt fraråde en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Videre vises det til at det har blitt utført arkeologisk registrering av det omsøkte arealet. Det ble gjort funn av to steinsamlinger, men de er ikke automatisk fredete kulturminner. Rapporten er ikke klar, men funnene er ikke til hinder for den bruken det er søkt om, jfr. e-post datert 26.11. 2008. Se vedlegg 8 og 9.
5. Landbrukskontoret i Follo (21.11.2008) har behandlet søknaden etter jordlovens § 12. Markslagskart viser at arealet består av høybonitet skogsmark og er dyrkbart. Arealet representerer derfor en ressurs for eiendommen Pukstad. Dette er et areal som må sies å være viktig at eiendommen Pukstad ikke mister. Landbrukssjefen anser derfor det omsøkte fradeling til å ikke være driftsøkonomisk forsvarlig. Jordloven inneholder generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- eller skogbruk. Det kan gjøres unntak fra dette forbudet dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller hvis deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Det vises til landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 pkt 8.4.1 der næringsutvikling og etablering av industriltak kan ses på som en samfunnsinteresse av stor vekt. Aqua Power AS argumenterer med at de trenger mer plass for utvikling av sin næringsvirksomhet. Under forutsetning av at arealet er nødvendig for bedriftens videre drift anser landbrukssjefen at en fradeling av det omsøkte arealet kommer inn under begrepet samfunnsinteresser av stor vekt. Landbrukssjefen konkluderer med at siden et av to vilkår, som kan danne grunnlag for samtykke til deling vurderes å være til stede, samt at delingen ikke antas å ha uheldige konsekvenser for kulturlandskapet og miljømessige konsekvenser for landbruket i området, kan delingstillatelse gis i dette tilfellet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken som ikke har vært vurdert tidligere. Tvert i mot underbygger uttalelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommunen og Statens vegvesen teknisk sjefs tidligere vurderinger. Det anbefales derfor at forslaget eventuelt kan sendes inn i forbindelse med kommuneplanerulleringen, som forventes å starte opp høsten 2009. Da kan det foretas en helhetlig vurdering av nærings- og boligområdene langs Kongeveien.

Teknisk sjef anbefaler å avvise klagen fra Aqua Power AS, på vegne av hjemmelshaver Øyvind Arnesen.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 123/08

Utv.sak nr 123/08

GNR 32 BNR 1 - STØKKEN ØSTRE - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 32/1	Saknr.: 08/1756
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	123/08	11.12.2008

Innstilling til møte 11.12.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser tilsaksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og av kommuneplanens bestemmelse § 10 innvilges søknaden om fradeling av en boligparsell fra landbrukseiendom gnr 32 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 24.11.2008, på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr på kr 2 000,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Det må tinglyses at fradelt parsell får atkomst over gjenværende parsell fram til offentlig vei.

Ås, 03.12.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:20 000
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 24.11.2008
3. Søknad fra Hans-Th. Støkken, datert 04.08.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ortofoto
Markslagskart
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Hans-Th. Støkken, Gamle Mossevei 138, 1430 Ås
Landbrukskontoret, her

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Hans-Th. Støkken har søkt om å fradele en parsell på ca 1500 m² fra sin landbrukseiendom gnr 32 bnr 1, Støkken Østre (vedlegg 2 og 3). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det henvises til kommuneplanens § 10 som omhandler boligbygging i LNF-områder. Parsellen skal brukes til en boligtomt.

Ny bestemmelse om spredt boligbebyggelse:

Ny kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007 åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Brønnerud krets. I den nye kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10."

I § 10 heter det videre at: "Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.
- Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.
- Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden."

Uttalelse fra landbrukssjefen:

Søknaden har vært oversendt landbrukssjefen til behandling etter jordlovens § 12 som omhandler deling. Det er to vilkår som kan danne grunnlag for samtykke til deling etter jordloven og det er:

1. samfunnsinteresser av stor vekt eller
2. at deling er forsvarlig ut fra omsynet til den avkastning eiendommen kan gi

Den omsøkte deling kan ikke begrunnes i forhold til vilkår 1. Fradeling av et mindre areal uproduktiv mark vil ikke ha betydning for eiendommens avkastning, men den omsøkte boligtomt vil ligge på et areal som i dag er en del av gårdens tunområde. Det ligger et eldre uthus på arealet. Dette er for tiden i dårlig forfatning, men representerer likevel en del av gårdens bygningsmasse som har en potensiell verdi for drifta. Landbrukssjefen mener derfor at det heller ikke bør gis samtykke til fradeling begrunnet med vilkår 2.

Selv om vilkår for deling er til stede, skal det ikke automatisk gis samtykke. Det skal tas hensyn til eventuelle drifts- eller miljømessige ulemper som delingen kan medføre, virkninger for kulturlandskapet med mer.

Kommunen har tidligere hatt som en generell anbefaling at fradelte boligtomter bør ligge i en viss avstand fra øvrige gårdstun, slik at det ikke oppstår konflikter og ulemper i forhold til trafikk eller støy, støv og lukt fra landbruksdrifta. Av hensyn til landskapet og

jordbruksområdet mener landbruksjefen mener at det ikke er heldig å plassere en bolig på den omsøkte tomta.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Parsellen, som er søkt fradelt, synes å oppfylle betingelsene i kommuneplanens § 10 for fradeling uten dispensasjon. Parsellen ligger ganske hensiktsmessig plassert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur. Det er ca 3,5 km til Brønnerud skole, og det vil eventuelt utløse krav om skoleskyss. Ingen bygninger på eiendommen er tilknyttet kommunens vann- og avløpsnett. Parsellen, som er søkt fradelt, må tilfredsstillende dagens krav til vann- og avløpsystem og det må søkes om utslippstillatelse. Dyrket og dyrkbar jord må i liten grad omdisponeres. Parsellen ligger ikke innenfor område som er avmerket som viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter (KL) eller friluftskvaliteter (NF) og er utenfor virkeområde for RPR for Oslofjorden.

Teknisk sjef anbefaler at det godkjennes fradeling av en boligparsell på ca 1,5 dekar i henhold til kommuneplanbestemmelsens § 10.

Utv.sak nr 124/08

OMDISPONERING AV BYGNINGS- OG REHABILITERINGSMIDLER FOR 2008

Saksbehandler: Arne Larsen	Arkivnr: 614 &46	Saknr.: 08/2829
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	124/08	11.12.2008

Innstilling:

Det foretas følgende omprioriteringer innefor rehabiliteringsbudsjettet, kto 023000 7200 130 0700::

Skolehusveien1-3 reduseres med kr. 750 000,-

Ås ungdomsskole rehabilitering av tak økes med kr. 370 000,-

Ås ungdomsskole, rehabilitering av aktivitetsbygg økes med kr. 380 000,-.

Ås, 03.12.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.07, HTM-sak 20/07

Møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.06.08, HTM-sak 65/08

Administrativ behandling:

Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Ingen

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

I sak 20/07, 8.2.08 ble et bevilget HTM kr. 260 000 til omlegging av tak på Ås ungdomsskole. Under rehabilitering av taket, viste det seg at takkonstruksjonen var i en dårligere forfatning enn først antatt. Man trengte ytterligere midler, ca kr 370 000 til fullføring av taket. Overskridelse kr 370 000, ønskes tilført etter utsettelse av rehabilitering av Skolehusveien 1 – 3.

I sak 65/07, 12.6.08 fattet HTM slikt vedtak:

Konto 023000 7200 130 0700 - Budsjetterte rehabiliteringsmidler 2008 - kr.1.750 000 disponeres i følgende prioritert rekkefølge:

Pri.	Tiltak	Kostnadsramme kr.
1	Utskifting av 139 stk. nødlys / ledelys	230 000
2	Rustadskogen barnehage – utvendig oppussing / ny lekebod	280 000
3	Skolehusveien 1 – 3 m/garasjer – full rehabilitering	750 000
4	Ås ungdomsskole – aktivitetsbygg: Renovering av garderober samt utvendig fasade mot vest	490 000
I alt		1 750 000

Situasjonen rundt prosjektene er slik:

Prosjekt 1, følger framdriftsplanen forbruk kr. 58 000.-. Gjenstående arbeider forsetter 2008-2009 til disp. kr.172 000.-

Prosjekt 2. Arbeidene er i hovedsak utført, men asfaltering gjenstår og utføres i 2009. Forbruk kr. 217 000.- for asfaltering til disp. kr. 63 000.-

Prosjekt 3. Rehabilitering er utsatt i påvente av leietagers fraflyting som skulle skjedd inn 01.09.08. arbeidene utsettes i påvente av videre oppfølging. Hele beløpet, kr. 750 000,- er til disposisjon.

Prosjekt 4. Rehabiliteringsarbeidene ved Ås ungdomsskole ble større enn først antatt, blant annet er det dukket opp behov for omfattende asbestsanering. Prosjektet må derfor styrkes med kr 380 000. Arbeidet er forventet startet opp medio desember

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

For å fullføre gjenstående nødvendige prosjekter, foreslås det at rehabilitering av Skolehusveien utsettes, rehabiliteringen av taket på Ås ungdomsskole tilføres kr. 370 000,- og rehabilitering av aktivitetsbygget ved ungdomsskolen tilføres kr. 380 000,-.

Utv.sak nr 125/08**FORSKRIFT FOR VANN-OG AVLØPSGEBYRER - ENDRING**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M00	Saknr.: 08/2874
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø Kommunestyret	125/08 /	11.12.2008

Innstilling:

Revidert forskrift - datert 20.10.2008 - for kommunale vann- og avløpsgebyrer godkjennes, og gjøres gjeldende fra 01.01.2009.

Ås, 03.12.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Tidligere forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer; K-sak 86/03

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

HTM
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

Revidert forskrift for vann- og avløpsgebyrer

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Revidert forskrift for vann- og avløpsgebyrer

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer som ble vedtatt i K-sak 86/03 omfatter bl.a. at årsgebyr for vann og avløp ikke skal fastsettes lavere enn et forbruk på 50m³ pr år; dvs. et minimumsgebyr. Ved endring av sentral forskrift (forurensningsforskriften) om kommunale vann- og avløpsgebyrer ble det med virkning fra 01.01.2008 ikke lenger tillatt å fastsette årsgebyrer på grunnlag av minimumsgebyr. Det ble derfor vedtatt å innføre et todelt gebyrsystem i Ås kommune med et fast årlig abonnementsgebyr og en variabel eller

forbruksavhengig del. Den forbruksavhengige delen skal fastsettes på grunnlag av målt forbruk.

Pr dags dato konstateres det at vannmåler ikke er blitt installert hos alle abonnenter. Årsakene til dette er noe ulike.

Ut fra ovennevnte er den kommunale forskriften endret i overensstemmelse med endring i sentral forskrift som nevnt ovenfor. Videre er det foreslått at årsgebyrer for vann og avløp for abonnenter som ikke har installert vannmåler, fastsettes etter stipulert forbruk på 2,0m³ pr m² bruksareal for bygningen. Dette medfører at årsgebyrer for vann og avløp for disse abonnentene oftest blir noe høyere enn ved målt forbruk, og kan således være et incitament til at vannmålere kan bli installert hos de ”resterende” abonnentene.

Konklusjon:

Revidert forskrift for kommunale vann- og avløpsgebyrer datert 20.10.2008 godkjennes.

Utv.sak nr 126/08**STANDARD ABONNEMENTSVILKÅR FOR VANN OG AVLØP**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M00	Saknr.: 08/2878
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø Kommunestyret	126/08 /	11.12.2008

Innstilling:

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp utarbeidet av KS (Kommunenes Sentralforbund) i 2008 vedtas, og gjøres gjeldende fra 01.02.2009.

Ås, 03.12.2008

Per A.Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

HTM
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp; administrative bestemmelser

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp; administrative og tekniske bestemmelser

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Kommunenes Sentralforbund – KS – har utarbeidet nye regler for abonnenter tilknyttet kommunale vann- og avløpsledninger: ”Standard abonnementsvilkår for vann og avløp”. Den nye standarden erstatter ”Normalreglementet for sanitæranlegg”. Den nye standarden er delt i to deler; en del som omfatter administrative bestemmelser og en annen del som gjelder tekniske bestemmelser. De administrative bestemmelsene tar for seg juridiske og forvaltningsmessige forhold, mens det tekniske bestemmelsene beskriver krav til utførelse.

Formålet med standarden er å ivareta det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og abonnentene i forbindelse med tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Standarden

relaterer seg til den enkelte abonnent og private stikkledningsanlegg, og de vilkår og krav som settes for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Standarden er således en mer detaljert utformet bestemmelse i forhold til gjeldende VA-norm. På den måten er standarden ment å være et grunnlag til å sikre en bedre utførelse av private stikkledningsanlegg og sanitærinstallasjoner.

Standarden bygger på og er hjemlet i relevante lover og forskrifter som plan- og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter (TEK), forurensningsloven og forurensningsforskriften, matloven, kommunehelsetjenesteloven, drikkevannsforskriften, vannressursloven og lov om kommunale vann- og avløpsgebyrer med tilhørende lokal forskrift.

Den nye og reviderte standarden har tatt hensyn til endrede krav og bestemmelser og nye utfordringer kommunen står overfor, bl.a. mht klimaendringer; eksempelvis overvannshåndtering.

Standarden bør vedtas av kommunestyret for at den skal ha tilstrekkelig gyldighet. Standarden forutsettes lagt ut på kommunens nettsider.

Konklusjon:

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp utarbeidet av KS i 2008 vedtas i Ås kommune.