

Utv.sak nr. 17/09 07/1598
GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN - HUS B - 6-MANNSBOLIG

Utv.sak nr. 18/09 07/1595
GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN - HUS C - 8-MANNS BOLIG

Utv.sak nr. 19/09 07/2126
**GNR 114 BNR 16 - BØLSTADFELTET 13 - OPPFØRING AV TILBYGG, BRUKSENDRING
TIL BOLIGFORMÅL**

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 03.02.09.

**Håvard Steinsholt
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.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

REFERATSAKER

Bygnings- og reguleringsavdelingen

1. Fylkesmannen har i brev av 08.12.2008 opphevet kommunens vedtak av 13.03.2008 om å tillate deling av boligtomt gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202. Vedtaket var påklaget av Statens vegvesen. Se vedlegg.
2. Fylkesmannen har i brev av 09.12.2008 stadfestet kommunens vedtak av 24.04.2008 om å nekte igangsettingstillatelse for boligbygg på gnr 114 bnr 16 på Bølstadfeltet før ny atkomstvei er opparbeidet fra Nettetveien. Fylkesmannen har i brev av 20.01.2009 presisert hva det ligger i vedtaket. Se vedlegg.
3. Fylkesmannen har i brev av 26.01.2009 stadfestet kommunens vedtak av 29.05.2008 om å godkjenne utvidelse av bolig på gnr 50 bnr 67, Granheimlia 47. Klagen fra nabo ble ikke tatt til følge. Se vedlegg.
4. Fylkesmannen har i brev av 28.01.2009 opphevet kommunens vedtak av 29.05.2008 om å godkjenne bruksendring av gnr 102 bnr 318, Nordbyveien 72, til butikkformål. Vedtaket var påklaget av Statens vegvesen. Se vedlegg.
5. Fylkesmannen har i brev av 29.01.2009 avvist klage fra Fålesloråsen Vel på kommunens vedtak av 12.06.2008 om å ikke endre privat felles avkjørsel til offentlig vei. Fylkesmannen påpeker at det ikke forligger klageadgang på kommunens avslag. Se vedlegg.

Utv.sak nr 7/09
SALG AV KOMMUNALE BOLIGER

Saksbehandler: Gunnar Ek	Arkivnr: 613 &55	Saknr.: 09/283
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	7/09	12.02.2009
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Formannskapet	/	

Innstilling:

Salg av kommunale boliger gjennomføres i henhold til pkt. 1 – 4 i rådmannens anbefaling i nedenstående saksutredning.

Ås, 03.02.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Hovedutvalg for helse og sosial
Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversikt over kommunale boliger (unntatt omsorgsbolig og bolig som er innkjøpt særskilt til bosetting av flyktninger).

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Oversikt dat. 22.01.2009 og salgsbare boliger (unntatt off. O. § 13).

Utskrift av saken sendes til:

Rådmannen, teknisk sjef

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

I investeringsprogrammet for 2008-2011 er det budsjettert med et boligsalg på 5 mill. kroner i 2008 og 23 mill. kroner i 2009. Dette er videreført i investeringsprogrammet for 2009-2012 mens boligslag for resten av perioden er tatt ut.

Fakta i saken

Kommunens utleieboliger.

Pr. 31.12.2008 eide kommunen 243 boliger, fordelt slik:

- 121 boliger omsorgsboliger av ulike slag; ordinære omsorgsboliger, boliger tilpasset for fysisk funksjonshemmede, boliger øremerket personer som omfattes av HVPU-reformen eller øremerket personer med psykiatriske diagnoser.

Leieforholdene i disse boligene er i det alt vesentlige uten tidsbegrensning.

- 122 ”vanlige utleieboliger”. Av disse disponeres 26 av flyktningetjenesten til bosetting av nye flyktninger.

Standard leietid er 2 år. Leieforholdene kan etter søknad forlenges.

Gruppen omfatter også de boligene som tidligere gikk under betegnelsen ”alders- og trygdeboliger” og hvor leieforholdene var uten tidsbegrensning.

Det er de ”vanlige utleieboligene” som i det nedenstående vurderes i salgssammenheng.

Formelle og faktiske begrensninger i salgbarheten.

Alle boliger kan i prinsippet selges, men salg av noen typer boliger er mer komplisert og tidkrevende enn andre.

Boliger i blokker.

Fjellveien 6, 8 og 10 og Liaveien 17, 17 B og 19, kan selges under ett, eventuell hver boligblokk for seg. Er det aktuelt å selge enkeltleiligheter, må boligblokken seksjoneres, en formell prosess som krever både tid og penger.

Eneboliger samt boliger som fysisk kan fradeles med eget bruksnummer,

som f. eks. vertikaldelte tomannsboliger eller rekkehus. Disse er juridisk sett enkle å selge. Slike utleieboliger lokalisert i f.eks. Gamle Mossevei, Måltrostveien, Liaveien, Torderudveien, Valkyrieveien og Skolehusveien.

Noen av leierne i disse boligene har fortsatt tidsubegrenset leieavtaler (beboere i tidligere alders- og trygdeboliger).

Eksternt salg av boliger bebodd med personer som har tidsubegrenset leiekontrakt, vurderes som upraktisk og prismessig som lite gunstig.

Alternativt kan kommunen formelt si opp leiekontraktene for deretter å selge eksternt.

Husleieloven gir imidlertid leiere et sterkt oppsigelsesvern:

En leier som blir oppsagt kan ”protestere mot oppsigelse” innen en måned. I så fall er det utleier som må reise sak for tingretten for å få kjent oppsigelsen gyldig. Utfallet av en slik sak er ikke gitt på forhånd. Og så lenge en oppsigelsessak verserer, kan leieren som hovedregel bli boende. Tilsvarende gjelder også om en tingrettsdom skulle bli anket til lagmannsretten.

I tillegg kommer ”Smedly”, Askehaugbakken 58, en tidligere frittliggende utleiebolig som er fraflyttet. Boligen må rehabiliteres. Etter reguleringsbestemmelsene skal *eksisterende våningshus* bevares. *Eventuelle endringer må skje i samråd med fylkeskonservatoren.*

Kommunens formelle boligmessige ansvar

Kommunen har etter Sosialtjenesteloven et omfattende boligmessig ansvar:

§ 3-4. Boliger til vanskeligstilte.

Sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

§ 4-2. Barn og ungdom.

Lovpålagte sosiale tjenester skal omfatte boliger for omsorgstrengende barn og unge under 18 år utenfor foreldrehjemmet.

§ 4-5. Midlertidig husvære.

Sosialtjenesten er forpliktet til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer det selv.

Det betyr at kommunen til en hver tid må ha tilstrekkelig antall boliger til disposisjon.

Mange av de salgbare, kommunale enkeltboligene er i dag utleid til personer som kommunen har et juridisk boligmessig ansvar for. I den utstrekning disse boligene skal selges, må kommunen gi leieren annet botilbud, primært må slike boliger i praksis skaffes innen kommunens egen boligmasse.

Ut fra dette foreslås at enkeltboliger som blir fraflyttet – før eksternt salg igangsettes – vurderes i forhold til kommunens eget behov for boliger.

Anbefaling

På grunnlag av foranstående bemerkninger og vurderinger, foreslås at salg av enkeltboliger igangsettes etter følgende opplegg:

1. Salget omfatter boliger som juridisk sett kan selges uten seksjonering. Omsorgsboliger og flyktningboliger selges ikke.
2. Leiere med tidsubegrenset kontrakter tilbys å kjøpe den boligen de leier til takst.
3. Øvrige salgbare enkeltboliger selges ved ledighet. Salg gjennomføres ved eksternt utlysning til høystbydende. Før enkeltsalg igangsettes, skal Boligtildelingsutvalget ta stilling til om kommunen, for kunne ivareta sitt boligmessige ansvar, skal beholde boligen.
4. Eiendommen ”Smedly” - Askehaugveien 58 - utlyses for salg til høystbydende, innenfor rammene av de særskilte reguleringsbestemmelsene som gjelder for eiendommen.

Utv.sak nr 8/09

**ALTERNATIVE VANN- OG AVLØPSLØSNINGER FOR BEBYGGELSE MELLOM
KORSEGÅRDEN OG HOLSTADKULEN**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M41	Saknr.: 09/293
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	8/09	12.02.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling:

1. Det føres fram ny hovedledning for spillvann på strekningen Brønnerudteigen - Holstadkulen. Anlegg for avløp samordnes med fremføring av ny vannledning på samme strekning. Total anleggskostnad er kostnadsberegnet til 8 mill.kr. Arbeidet påbegynnes umiddelbart.
2. Tiltaket finansieres ved bruk av fondsmidler på vann- og avløpssektoren med 50/50-fordeling.

Ås, 03.02.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:
HTM
Formannskap
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Vurderingsrapport fra Asplan Viak av 26.01.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Vurderingsrapport fra Asplan Viak av 26.01.2009

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:**Fakta:**

13 boliger på Holstadkullen er i dag avløpsmessig tilknyttet et lokalt renseanlegg ved Holstadkullen. Renseanlegget er et infiltrasjonsanlegg med et samlet infiltrasjonsareal på ca 350m². Renseanlegget er kommunalt.

Over tid har det vært driftsproblem med anlegget. Det er foretatt flere utbedringer av anlegget ved etablering av ny slamavskiller, ny pumpestasjon og nytt infiltrasjonsareal.

De siste to årene er det i perioder registrert oppstuvning av urensset avløpsvann til terrengnivå.

Dette viser at renseanlegget er underdimensjonert, og langt fra fungerer som forutsatt.

Undersøkelser som er gjort viser at infiltrasjonsbassengene er delvis tette.

På denne bakgrunn har Asplan Viak, avd. Ås vurdert tre alternative løsninger til utbedring:

- Rehabilitering av infiltrasjonsanlegget
- Bygging av et nytt biologisk/kjemisk renseanlegg på stedet
- Overføring i ny hovedledning for spillvann til kommunalt nett ved Brønnerud

Rehabilitering av infiltrasjonsanlegget består i å tilføre det aktuelle infiltrasjonsarealet egnede masser slik at det oppnås et infiltrasjonsareal på ca 1000m². Dvs. at eksisterende terreng i snitt heves minst 0,6m. Videre må det bygges ny pumpestasjon, slik at avløpsvannet kan fordeles jevnt over infiltrasjonsarealet. Det må videre settes ned en ny og større slamavskiller.

Investeringskostnad = 1,15 mill.kr. Årlig driftkostnad = kr 30 000.

Netto årskostnad = kr 67 821.

Bygging av lokalt kjemisk/biologisk renseanlegg krever etterpolering av avløpsvannet før det føres til landbruksdrenering i området. Dette pga nedstrøms vanningsdam.

Renseanlegget er basert på slamavskilling, innblåsing av luft for biorensing og tilsetning av kjemikalier for binding av næringsstoffer (bl.a. fosfor). Etterpoleringsdelen består av slamavskiller og et filterlag med kalkbefengt lecakuler.

Investeringskostnad = 1,45 mill.kr. Årlig driftkostnad = kr 72 000.

Netto årskostnad = kr 119 141.

Overføring av ny spillvannsledning til Brønnerud. Ås kommunes tiltaksplan for vann forutsetter fremføring av ny vannledning til Vestbygda i 2011. Dersom dette tiltaket forseres i tid og samordnes med fremføring av ny spillvannsledning på samme strekningen nå, er brutto investeringskostnad til ny spillvannsledning beregnet til ca 4,2 mill.kr. Fremføring av slik hovedledning vil medføre minst 25 nye eiendommer kan tilknyttes kommunal spillvannsledning, og overflødiggjør dermed oppgradering av private mindre avløpsanlegg på disse eiendommene. Nytilknytninger medfører merrinntekter i form av tilknytnings- og årsgebyrer.

Investeringskostnad = 4,2 mill.kr. Driftkostnad = kr 51 000. Årskostnad = kr 30 000.

Vurdering og konklusjon:

Fremføring av nytt kommunalt hovedledningsanlegg på den aktuelle strekningen anses teknisk/økonomisk gunstigst, forutsatt at den samordnes med ny kommunal hovedledning for vann. Ny spillvannsledning anses også å være mest hensiktsmessig på grunn av en sikker og langsiktig god løsning for abonnentene. Videre vil tilknytning til kommunalt nett ha en høyere

rensegrad, slik at utslipp til Årungen nedslagsfelt blir redusert i forhold til lokale og mindre løsninger. Således samsvarer det med PURA-prosjektets målsetting i arbeidet om å oppnå god vannkvalitet i bekker, vassdrag og i Årungen.

Videre er det grunn til å anta at fremføring av denne spillvannsledingen på sikt vil kunne gi gebyrinntekter fra flere eiendommer enn de 25 som er lagt til grunn i denne vurderingsrapporten.

På dette grunnlaget konkluderes det med at arbeidet med fremføring av ny spillvannsledning på strekningen Holstadkulen - Brønnerudteigen påbegynnes umiddelbart. Tiltaket samordnes med fremføring av ny vannledning, og finansieres ved bruk av midler fra vann- og avløpsfondene. Samlet anleggskostnad anslås til ca 8 mill.kr.

(Pr 31.12.2007 var vann- og avløpsfondet henholdsvis ca 7,9 mill.kr og ca 10 mill.kr.)

Inntil nytt hovedledningsanlegg for spillvann er fullført opprettholdes nåværende anlegg, dog med langt hyppigere tømmefrekvens (1 ggr/mnd). Videre gjennomføres det utbedringstiltak på ledningsnettet i Holstadkulen for å redusere innlekking av fremmedvann.

Utv.sak nr 9/09

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

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-132	Saknr.: 08/145
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/08	25.09.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/09	12.02.2009
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.02.2009:

Alternativ 1:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-2, vedtar Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 12.09.2008, revidert 22.01.2009, med reguleringsbestemmelser, revidert 22.01.2009.

Alternativ 2:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 27-2, vedtar Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10, som vist på kart datert 23.01.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 23.01.2009.

Før saken behandles i kommunestyret, oversendes saken berørte parter til uttalelse. Dersom det til endringene innkommer merknader som tidligere er vurdert, sendes saken videre til kommunestyret til vedtak. I motsatt fall fremmes saken for det faste utvalget for plansaker på ny.

Ås, 03.02.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

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

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Utsnitt av reguleringsplan for Ås stadion
3. Utskrift av formannskapets møtebok, sak 14/08
4. Reguleringskart, alternativ 1 og 2
5. Reguleringsbestemmelser, alternativ 1 og 2
6. Brev av 20.11.2008 fra Marie Bjørneby og Erik Hagen
7. Brev av 21.11.2008 fra Ås idrettslag og Ås IL Fotball
8. Brev fra Ås tennis- og badmintonklubb.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Offentlige etater og utvalg
- Naboer og andre berørte parter

SAKSUTREDNING:

Planområde:

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

Reguleringsmessige forhold:

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

Vedtak i formannskapet:

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

1. *Fjellveien 6, 8 og 10 reguleres til boligbebyggelse. Arealet utvides med til parkeringsplassen og med et mindre område mellom Fjellveien og Idrettsveien som vist på kartskisse datert 4.2.08.*
 2. *Bebygd areal, høyder og krav til parkering fastsettes i reguleringsplanen.*
- Se vedlegg 3.

Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:

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

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

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

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

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

Å innregulere parkområde til parkering strider grovt med reguleringsplanen for Ås stadion. Det er ikke hensiktsmessig å lede ytterligere trafikk til et leilighetskompleks gjennom kommunens idrettsanlegg og en allerede trafikkert skolevei. De ber om at dette området ikke tas med i reguleringsplanen.
3. Ås Idrettslag (29.04.2008) frykter at deler av parkeringsarealet for Ås stadion blir borte dersom det blir regulert til boligparkering slik som foreslått.
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (05.05.2008) ber om at følgende hensyn ivaretas: Barn og unges interesser i planlegging, samlet areal- og transportplanlegging, støy og universell tilgjengelighet. Det kan også være aktuelt å vurdere temaer som grøntstruktur, friluftsliv og luftforurensning. Det minnes om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planen.
5. Akershus fylkeskommune (09.05.2008) forutsetter at det foretas registreringer av mulige fornminner. Det vises ellers til "barn og unges interesser i planleggingen". Det anbefales at det stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene, samt at det settes krav til anlegg for sykkelparkering, samt til universell utforming.
6. Ås eldreråd har i møte 22.04.2008 gitt følgende uttalelse: *Eldrerådet vil anbefale begrenset utnyttelsesgrad for området.*
7. Kommunalt råd for funksjonshemmede har i møte 22.04.2008 gitt følgende uttalelse: *Boligene og uteområdet må utføres etter retningslinjer om universell utforming. Det innarbeides i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.*

8. Kommunens administrative planforum har i møte 07.05.2008 avgitt følgende uttalelse: *Det er viktig at det grønne arealet sørvest i reguleringsområdet forblir grønt. Det må ikke legges opp til at nye boliger blir høyere enn eksisterende boliger. I reguleringsbestemmelsene må det stå noe om overvannshåndtering.*
9. Ås tennis- og badmintonklubb v/Geir Goffeng (29.08.2008) har ikke fått tilsendt varsel. Deres idrettsanlegg kan bli sterkt berørt av planen.

Kommentarer til forhåndsuttalelsene:

Til nr. 1 (naboene):

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

Til nr. 2 (Bjørneby og Hagen):

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

Til nr. 3 (Ås idrettslag):

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

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

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

Til nr. 6 (Ås eldreråd):

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

Til nr. 7 (Kommunalt råd for funksjonshemmede):

Universell utforming blir innarbeidet i planens bestemmelser.

Til nr. 8 (Planforum):

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

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

Planen vil ikke i nevneverdig grad berøre klubbens interesser.

Beskrivelse av planforslag:

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

Det foreslås bebyggelse i form av 2 lavblokker med 30 % BYA (bebygd areal), noe som betyr ca. 890 m² per etasje. Bebyggelsen kan tillates i inntil 2 etasjer, samt underetasje der terrenget ligger til rette for det. Maksimal mønehøyde settes til 9,5 meter og gesimshøyde til 7,5 meter. Det kan for eksempel bygges inntil 30 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på 50 m²,

eller 20 - 25 leiligheter på 70 m². Parkering anordnes i hovedsak mot Idrettsveien enten som åpen parkering eller i garasjer (B2). Se vedlegg 4 og 5.

Helse, miljø og samfunnsikkerhet:

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

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

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

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

Det faste utvalget for plansaker vedtok i møte 25.09.2008 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, samt sende forslaget til berørte parter til uttalelse.

Planforslaget ble avertert i Østlandets Blad og Ås Avis 23.10.2008 og lå ute til offentlig ettersyn i tiden 23.10.2008 – 21.11.2008. Forslaget ble også lagt ut på Ås kommunes hjemmeside.

Følgende bemerkninger er innkommet:

10. Akershus fylkeskommune (21.10.2008), sentraladministrasjonen, viser til at det ikke er gjort funn av kulturminner i planområdet. Fylkesrådmannen mener planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (18.11.2008):
Sosial- og familieavdelingen viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser. Avdelingen kan ikke se at konsekvensene for barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt, idet deler av planområdet er foreslått omregulert fra friområde til boligformål. Det er ikke vist fullverdig erstatningsareal.
Beredskapsstaben registrerer at det er gjort en vurdering av risiko og sårbarhet som er begrenset til temaene trafikksikkerhet og støy. Det er vanskelig å fastslå om den er helt dekkende for alle risiko- og sårbarhetsforhold som er relevante for dette planforslaget.
12. Marie Bjørneby og Erik Hagen (20.11.2008), Idrettsveien 3, er tilfredse med at boligene i Fjellveien skal rives. Det er viktig med et stabilt og godt sosialt miljø, men Ås kommune er dessverre tilbakeholden med opplysninger om hvem som skal bygge, eie og disponere de nye leilighetene. Det er oppsiktsvekkende at kommunen ikke selv belyser sosiale forhold i reguleringsarbeidet, jfr. barn og unges interesser. De viser også til at friområdene i planen for Ås stadion bare skal kunne bebygges med bygninger og anlegg som har tilknytning til områdenes bruk som idrettsanlegg. I den nye plan- og bygningsloven vil det bli strammet

inn på kommunenes adgang til å endre reguleringsplaner. Det virker som om Ås kommune har dårlig tid med å få dette området ut av planen før den nye loven trer i kraft. De håper at den videre reguleringsprosessen vil bære preg av mer åpenhet, og at kommunen synliggjør sine tanker om hvem som skal eie og disponere de nye leilighetene, og at grøntområdet ved Idrettsveien ikke innlemmes i reguleringsplanen.

13. Ås Idrettsråd (21.11.2008) legger ved uttalelser fra Ås IL og Ås tennisklubb. Rådet påpeker spesielt at nedbygging av grøntareal til parkering vil være svært uheldig, i tillegg til den økte trafikken. Se vedlagte brev fra Ås Idrettslag og Ås IL Fotball og fra Ås tennis- og badmintonklubb.
14. Kommunens administrative planforum behandlet planforslaget i møte 03.12.2008. Planforum foreslår at det legges fram to alternative innstillinger. Følgende forslag ble fremmet av kommuneingeniøren: *Beholde grøntområdet slik som vist i eksisterende reguleringsplan. Adkomst til området skjer via Fjellveien.* Følgende forslag ble fremmet av kommunens barnetalsperson: *Eksisterende grøntområde omreguleres til boligområde med hovedadkomst fra Idrettsveien. Ny parkeringsplass bør ha lys.*

Kommentarer til bemerkningene:

Til bemerkning 10 (Akershus fylkeskommune):

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 11 (Fylkesmannen):

Barn og unge: Enhver utbygging og fortetting vil bety mer trafikk, så sant trafikken ikke kan ledes utenom det aktuelle området. I dette tilfelle foreslås det at et grøntareal reguleres til boligparkering. Dette betyr et bedre trafikkmiljø enn om man skal trekke mer boligtrafikk inn i selve Fjellveien. Arealet er ikke i bruk til lekeareal, og kommunens barnetalsperson har anbefalt at parkeringen beholdes ved Idrettsveien. Vi kan derfor ikke se at foreslått regulering vil komme i strid med barn og unges interesser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Analysen inneholder vurdering av trafikk og støy, samt noe om radon. Andre forhold har ikke vært tatt med, da de synes mindre viktige. Risiko- og sårbarhetsanalysen er likevel utvidet:

Det er i området ikke flom- eller rasfare, da terrenget bare er svakt skrånende og med faste grusmasser. Merkbare forurensning av grunnen vil utbyggingen ikke forårsake, da overvann og avløpsvann ivaretas gjennom kommunalt ledningsnett. Avløpsvann føres til interkommunalt renseanlegg. Siden det dreier seg om boligområde, vil det ikke foregå forurensende virksomhet ut over dette, med unntak av avgass fra biler. Det foreligger ikke eksplosjonsfare.

Til bemerkning 12 (Marie Bjørneby og Erik Hagen): Det er ikke holdt tilbake opplysninger om verken utbygger eller fremtidige beboere i Fjellveien 6, 8 og 10, rett og slett fordi det ikke er bestemt noe om dette. Det vises til formannskapsvedtak i sak 14/08 i vedlegg 3. En reguleringsplan inneholder bestemmelser om det fysiske miljøet, om hva som kan bygges. Valg av utbygger kommer i neste runde, når planen er ferdigbehandlet. Plan- og bygningsloven kan heller ikke gi bestemmelser om hva slags mennesker som skal bo i ordinære boliger. Slike ting må eventuelt fastsettes i en kjøpekontrakt mellom kommunen og en kjøper.

Det kan hevdes at omregulering av et nylig regulert parkareal til boligparkering ikke er heldig, men kommunen har lov til å bestemme bruken av sine arealer. Det er gjort vedtak i

formannskapet om økt utnyttelse av Fjellveien 6, 8 og 10. Det får nødvendigvis konsekvenser, også for trafikk og miljø generelt. Parkering ved Idrettsveien vil redusere trafikken i Fjellveien. At det er ønskelig å beholde mest mulig grønt rundt et idrettsanlegg, er en annen ting, jfr. også uttalelsene fra de ulike foreningene. Vi kan ikke se at ny plan- og bygningslov vil stramme inn på kommunenes adgang til å endre reguleringsplaner, og selvsagt prøver ikke Ås kommune å gjøre et raskt vedtak for å unngå den nye loven.

Til bemerkning 13 (Ås Idrettsråd m.fl.): Vi kan fremdeles ikke se at omreguleringen av grøntarealet vil bety noe vesentlig for idrettsaktiviteten i området, men det kan være et poeng at man ønsker arealreserver for eventuell fremtidig økning av aktiviteten. Ved den daglige virksomheten er det tilstrekkelig med parkering på det regulerte området, og ved større idrettsarrangementer ordnes det med parkering blant annet på ungdomsskoleområdet og på Ås videregående skole. Det er ikke forutsatt at det skal parkere lastebiler på den regulerte parkeringsplassen. Det har vært under vurdering å anlegge idrettsbaner andre steder i kommunen, men foreløpig har det ikke resultert i andre idrettsanlegg til avlastning.

Til bemerkning 14 (Planforum): Fra planforum er det kommet to ulike signaler: Ja til parkering ved Idrettsveien og nei til parkering ved Idrettsveien. Det poengteres at kommunens barnetalsperson går inn for boligparkering ved Idrettsveien, noe som viser at hensynet til miljø og barns interesser kan gi ulike konklusjoner.

Sammenfatning og konklusjon:

Reguleringen oppleves av mange som kontroversiell. Planen utarbeides derfor i to alternativer. Alternativ 2 viser et planforslag uten parkering ved Idrettsveien. Dette betyr totalt sett en lavere utnyttelse av Fjellveien 6, 8 og 10, da parkeringen må innpasses direkte i tilnytning til boligene. I både alternativ 1 og alternativ 2 foreslås at byggegrensen for boligene slås sammen, men at det i reguleringsbestemmelsene innføres et krav til at bebyggelsen skal deles opp i minst to atskilte bygningskropper. Planen blir dermed mer fleksibel.

Siden totalt område for bolig med parkering i alternativ 2 reduseres fra ca. 3800 m² til ca 3000 m², foreslås at utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende, fra 30 % BYA (bebygd areal) til 24 % BYA. I tillegg foreslås det garasjeanlegg på inntil 250 m² bruksareal. Alternativ 1 gir som tidligere beskrevet, et bebygd areal på ca. 890 m² per etasje, mens alternativ 2 gir ca. 715 m² per etasje. Antall leiligheter i alternativ 2 blir tilsvarende færre, f.eks 24 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 50 m² eller 15 -20 leiligheter med størrelse 70 m².

Rådmannen finner ikke at en reduksjon av utbyggingen som vist i alternativ 2, men med kjøreatkomst fra Fjellveien, betyr noe bedre miljø totalt sett og anbefaler at alternativ 1 vedtas.

Utv.sak nr 10/09

**R-247 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR ÅSLUND**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-247	Saknr.: 07/953
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	113/07	06.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/09	12.02.2009

Innstilling til møte 12.02.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Åslund, som vist på kart datert 20.11.2007, revidert 12.01.2009 med reguleringsbestemmelser datert 20.11.2007, revidert 12.01.2009.

Ås, 03.02.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

Håvard Steinsholt foreslo at følgende uttalelse skulle følge saka:
HTM ber om at detaljeringsgraden i bestemmelsene vurderes – også sett i lys av verdien sett fra kjøpers side.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot en stemme (SP)
Håvard Steinsholts forslag følger saken videre.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn endret forslag til reguleringsplan for Åslund, som vist på kart datert 20.11.2007, med reguleringsbestemmelser datert 20.11.2007.

HTM ber om at detaljeringsgraden i bestemmelsene vurderes – også sett i lys av verdien sett fra kjøpers side.

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

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	20.06.2007
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	06.12.2007
Offentlig ettersyn:	17.01.-18.02.2008
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	12.02.2009
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:2000
2. Reguleringsplankart, datert 20.11.2007, revidert 12.01.2009 (forminsket)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 20.11.2007, revidert 12.01.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 20.11.2007, revidert 12.01.2009
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Planområdet er på ca 15,5 dekar og består av eiendommene gnr 55 bnr 31, 187, 200 og 271. Planområdet er, i reguleringsplan for Åslund alders- og sykehjem, stadfestet 01.02.1985 regulert til offentlig formål. Det er imidlertid blitt bygd nytt alders- og sykehjem i Ås og Åslund alders- og sykehjem er blitt avvirket. På bakgrunn av dette er det satt i gang et arbeid for omregulering av hele området til boligformål. Kommunen ønsker å selge den delen av planområdet som er bebygd med alders- og sykehjemmet (B1 og B2), mens området for kommunale boliger (B3) skal fortsatt kommunen eie.

I kommuneplanen er den delen av planområdet som kommunen ønsker å selge disponert til offentlig formål, mens det sørligste arealet er disponert til boligformål.

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 20.06.2007. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (31.08.2007) uttaler at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Bakken må være snø- og telefri ved registrering. Hvis registreringen først gjøres ved offentlig ettersyn, kan dette

medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til *automatisk fredete kulturminner* er avklart før planen vedtas. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*. Når det gjelder *barn og unges interesser* vises det til "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen", jfr. pkt 5. "Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming: a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy trafikkfare og annen helsefare. b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: - er store nok og egner seg for lek og opphold, - gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider, - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, ungdom og voksne."

Fylkesrådmannen anbefaler at det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at leke- og fellesareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene, likedan at det i bestemmelsenes krav til utomhusplan nevnes anlegg for sykkelparkering (som fortrinnsvis bør være under tak nær inngangspartiet). Om *universell utforming* bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig både ute og inne. Det er et nasjonalt mål å 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". Det bes derfor om at kommunen vurderer om det skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard. Av *andre regionale interesser* har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader.

2. Statens vegvesen (02.07.2007) har ingen merknader til varselet om oppstart av reguleringsplanen.

3. Dysterlia Vel v/ Andrea Zuur (25.08.2007) er opptatt av at takhøyder og antall etasjer ikke økes ut over det som er i dag, at utnyttelsesgraden harmonerer med boligområdene rundt planområdet, at boenhetene eies av beboerne, atkomst og parkering i størst mulig grad skjer fra Solfallsveien, viktig å beholde friområde for beboerne. Avslutningsvis ønsker vellet å være en konstruktiv part og er villig til å delta i planprosessen.

4. Rådet for funksjonshemmede (02.10.2007) forventer at prinsippene om universell utforming og livsløpsstandard blir fulgt i utformingen av bebyggelsen i området.

5. Annalisa Reuter og Vidar Sjøpler (innkommet 28.08.2007) viser til at det finnes en tinglyst veirett til deres eiendom, gnr 55 bnr 96. Veien ligger innenfor planområdet. De lurer på om det vil skje noe med veien. De ønsker ikke at bebyggelsen og utnyttelsesgraden på Åslund skal bli høyere enn den er i dag. De ønsker skjerming fra parkeringsområdet på nordsiden av Åslund for å redusere støy, billys og innsyn på deres eiendom.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: I reguleringsbestemmelsene stilles det blant annet krav om lekeareal, sykkelparkering og universell utforming. Jfr. reguleringsbestemmelse nr. 8c der det står at "Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis". Arkeologisk registrering vil bli bestilt snarest.

Nr. 2: Ingen kommentar til bemerkningen.

Nr. 3: Det er ikke tenkt at bygningsmassen på felt B1 og B2 skal utvides, kun ominnredes, eventuelt rives og bygges opp tilsvarende. Garasje på felt B1 og vestligste del av bebyggelsen på felt B2 er foreslått revet. Hovedatkomst til felt B1 og B2 blir fra Solfallsveien, siden de fleste parkeringsplassene blir lokalisert på felt B1.

Nr. 4: Det er inntatt en egen bestemmelse om universell utforming (tilgjengelighet for alle) i reguleringsbestemmelsene.

Nr. 5: Det reguleres en felles atkomstvei, FA1 til deres eiendom, jfr. reguleringsbestemmelse nr. 7a.

Planen har også vært diskutert i kommunens administrative planforum 15.08.2007. De uttaler at reguleringsplanen bør utformes slik at den ikke forutsetter riving av eksisterende bygningsmasse. Reguleringsplanen bør inneholde bestemmelse om universell utforming. Utfordringen knyttet til parkering og grønnstruktur må løses. Parkeringskapasiteten vil være begrensende for antall boenheter på eiendommen. Utnyttelsen skal ikke være høyere enn i dag. Det vil være en annen utnyttelsesgrad på området som omfatter de kommunale leilighetene sørøst i området. Gangvei langs Solfallsveien må vurderes. Det må avklares hvor stor del av eiendommen som skal på salg.

Planforslaget:

Felt B1:

Eksisterende bolig foreslås omgjort til maks 12 leiligheter. Da vil hver leilighet i gjennomsnitt bli på ca 70 m². Byggegrensene følger eksisterende bygningsmasse. Det foreslås 2 rekker med parkeringsplasser på bakkenivå, til sammen ca 30 plasser, slik det er i dag. Under bakken foreslås det 3 rekker med parkeringsplasser, til sammen ca 45 plasser. Eksisterende garasje foreslås revet. Det foreslås 1,2 parkeringsplass per boenhet som inkluderer gjesteparkering. Det settes av plass til sykkelparkering og miljøstasjon. Utearealene må ikke reduseres mellom boligene, og det foreslås et eget areal avsatt til lekeplass.

Felt B2:

Eksisterende bygningsmasse foreslås omgjort til maks 68 leiligheter, på grunn av parkeringsdekning og begrenset areal. Byggegrensene følger eksisterende bygningsmasse, med unntak av vestligste del som foreslås revet. Byggegrensene er noe innsnevret mot nord og sør, siden takutspringene er på ca 1,4 meter. Langs Liaveien foreslås det kantparkering, til sammen 8 parkeringsplasser (inkludert 1 HC p-plass) og 16 parkeringsplasser (inkludert 1 HC p-plass) langs atkomstveien i nord. I tillegg til de 24 plassene innenfor eget felt, foreslås det at de disponerer 58 parkeringsplasser på felt B1. Det foreslås 1,2 parkeringsplass per boenhet. Det settes av plass til sykkelparkering og miljøstasjon. Utearealene må ikke reduseres mellom boligene, og det foreslås et eget areal avsatt til lekeplass.

Felt B3:

De tre eksisterende boligene foreslås opprettholdt som i dag. Til sammen er det 24 leiligheter i boligene. Eiendomsgrensene mellom felt B2 og B3 er blitt justert, siden opprinnelig grense gikk gjennom den nordligste boligen på felt B3.

Felles atkomstvei:

Nord for felt B2 er det regulert felles atkomstvei, FA1 for gnr 55 bnr 96 og 344. Eiere av førstnevnte eiendom har oppgitt at de har en tinglyst veirett fram til Liaveien. Felt B1 og B2 får felles atkomstvei, FA2.

Fortau:

Som i gjeldende reguleringsplan for området, settes det av areal til fortau langs Solfallsveien.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Området har en flott beliggenhet, med vidt utsyn mot vest. Boligfelt B2 har høy utnyttelsesgrad og det er en utfordring å få tilstrekkelig antall parkeringsplasser og samtidig få plass til gode uteareal, som også skal passe for barn.

Felt B1 og B2 grenser inn til hverandre. Boligfeltene får felles parkering på felt B1 og felles atkomstvei, FA2 som er gjennomgående mellom Solfallsveien og Liaveien. De fleste som bosetter seg i felt B2 vil kjøre inn fra Solfallsveien. Det gjør at biltrafikken blir mindre i Liaveien, og på den måten belaster mindre det omkringliggende boligområdet. Området har sentral beliggenhet i forhold til kollektivtransport og derfor kan parkeringsdekningen på 1,2 plass per leilighet forsvares.

Det er foreslått å rive den vestligste delen av boligarealet, som vist på plankartet, og på den måten legges det bedre til rette for et stort og sammenhengende uteareal. Den store forskjellen på bebygd areal (BYA), på felt B1 og B2, tilsvarer omtrent den forskjellen som er i dag. Det er naturlig å se på feltene som en enhet, og da blir den totale utnyttelsesgraden lavere.

Teknisk sjef er positiv til omregulering til boligformål, når behovet for alders- og sykehjem ikke lenger er til stede. Det er viktig med detaljerte reguleringsbestemmelser som skal ivareta bokvalitetene for alle, både ute og inne, jfr. universell utforming.

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

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.2007 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.01.2008 – 18.02.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

6. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (06.02.2008) uttaler at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Det er ikke gjennomført arkeologisk undersøkelse av planområdet ennå, og fylkesrådmannens kan derfor bare gi en *foreløpig* uttalelse til *automatisk fredete kulturminner*. Det kan ikke gis endelig uttalelse til offentlig ettersyn før arkeologens rapport fra registreringen foreligger. Fylkesrådmannen har derfor behov for forlenget høringsfrist. Dersom planen kommer i konflikt med eventuelt arkeologisk funn, kan dette medføre ytterligere behov for utsatt frist og eventuelt endringer i planen. Det er kommunens ansvar at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

7. Statens vegvesen (29.01.2008) har ingen merknader til planforslaget.

8. Hafslund Nett (28.01.2008) har både høy- og lavspenningslinje- og kabelanlegg samt nettstasjon (rom i bygg) innenfor planområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

9. Tor Anders Nygaard m. fl. (18.02.2008) berørte naboer i området syns at bebygd areal på 37 % for B2 er meget høyt i forhold til omkringliggende bebyggelse. De ser også for seg at tilstrekkelig parkeringsplasser kan bli en utfordring, og frykter økt trafikk og parkering langs veikantene i nabolaget.

10. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (13.10.2008) viser til at det ble foretatt arkeologiske registreringer i perioden 25.-26.06.2008. Det ble registrert et automatisk fredet

kulturminne, en kokegrop, datert til førromersk jernalder, som ble utgravd. Det er ikke registrert andre automatisk fredete kulturminner i konflikt med planen.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 6 og 10: Registreringen tas til etterretting.

Nr. 7: Ingen kommentar til bemerkningen.

Nr. 8: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr. 9: Det vises til tidligere kommentarer. Muligheten for antall leiligheter i felt B2 er redusert fra 68 til inntil 65.

Planforslaget har også vært behandlet i kommunens administrative planforum i møte 23.01.2008. Det ble konstatert at antall parkeringsplasser er i samsvar med antall leiligheter. Leilighetene er ikke lagt inn i boligprogrammet, og dette kan få noe å si for skolekapasiteten. Det bør tas med i saksframlegget.

I vedtaket fra møte 06.12.2007 i det faste utvalg for plansaker, ble det bedt om at detaljeringsgraden i bestemmelsene vurderes, også sett i lys av verdien sett fra kjøpers side.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

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

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

- byggegrensene på felt B2 er endret
- planen er blitt digitalisert

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

- i pkt. 2.0 er ordlyden forandret fra "Innenfor området tillates 12 leiligheter ..." til "Innenfor området tillates *inntil* 12 leiligheter ..."
- i pkt. 3.0 reduseres antall leiligheter fra 68 til *inntil* 65 leiligheter
- i pkt. 4.0 tas følgende setning ut: "Det skal innpasses 58 parkeringsplasser for felt B2 på felt B1." I stedet tas det inn i punktet at "*Felt B1 skal dekke opp for en del av parkeringsplassene på felt B2.*" I punktets siste setning konkretiseres det at det opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser og plass til en miljøstasjon på hvert *boligfelt*.
- Det er tatt inn en ny bestemmelse om energiløsninger i pkt. 9.0 hvor det står at: "*Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.*"

Konklusjon:

Det er kommet inn noen bemerkninger til planen i forbindelse med offentlig ettersyn, som ligger til grunn for noen mindre justeringer av reguleringsplanen med bestemmelser. Rådmannen mener at de endringene som er blitt foretatt har forbedret og forenklet planen og bestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringer.

Utv.sak nr 11/09

**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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/09	12.02.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 12.02.2009:

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, sist revidert 19.01.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009.

Ås, 03.02.2009

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
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	12.02.2009
Kommunestyret:	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart, datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009 (forminsket)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009
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
8. Utskrift av møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 18.12.2008
9. E-post fra Håvard Steinsholt, datert 12.12.2008
10. E-post fra Kjetil Barfelt, datert 13.12.2008
11. Innspill fra Den Kristelige Menighet, inkludert plan og illustrasjon av ny låve, innkommet 09.01.2009

12. Kart som viser plassering av tidligere gårdsdam
13. Illustrasjoner – dimensjon på låvebygning

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:2000, datert 25.02.2008, sist revidert 19.01.2009
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 Nasset 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 fortrensel 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, bekkekløfter, 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, Oppegård, 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 fremtiden.

- 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 helsesisiko.

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 kystsoner 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 strandsoner.

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 rydningsrøyer 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 friluftinteressene 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 tilsvarer 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 boligtonet 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 skjøtelsesplan, 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 fremtiden. 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 gravrøysen 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 miljøvern avdelingen skal ivareta. Miljøvern avdelingen 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. Miljøvern avdelingen 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. Miljøvern avdelingen vil kunne trekke innsigelsen dersom naturverdiene i planområdet ivaretas på en tilfredsstillende måte gjennom arealbruksformål og planbestemmelser, og eventuelt tilhørende skjøtselsplaner. Fylkesmannens miljøvern avdeling 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 friluftinteresser. Miljøvern avdelingen 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 friluftinteresser 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) berømmer 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 skjøtelsesplan 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 allmenntilgjengelig 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 ivarettatt 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. Beplanting 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.

Vedtak om utsettelse av saken:

Planforslaget ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 11.12.2008 og det ble vedtatt å utsette saken, jfr. vedlegg 8.

Innspill til planforslaget:

Det er kommet inn forslag til endringer av bestemmelsene og planen fra:

19. Håvard Steinsholt (Sosialistisk venstreparti, e-post datert 12.12.2008) som er medlem i Det faste utvalg for plansaker. Han foreslår å utvide byggegrensen øst for låven med 6 meter, gjenåpne gårdsdammen som en verdifull del av tunstrukturen, adferdsregler for hele eller deler av området, at også sprenging settes opp som forbudt i friområdet, at det tillates å fylle opp med sand på strendene og eventuelt opparbeide sandvolleyballbane og lignende etter søknad, det store friområdet sør for parkeringsplass P4 kan brukes til forskjellige arrangementer og at det legges til rette for et serviceanlegg (toalett/vann) i nærheten. Han mener videre at formålene Sn (spesialområde/naturvernområde) og F (friområde) må revurderes ut fra hvilke interesser som er viktigst i dette sjønære området. Se mer utfyllende om innspillene i vedlegg 9.
20. Kjetil Barfelt (Fremskrittspartiet, e-post datert 13.12.2008) som er medlem i Det faste utvalg for plansaker. Han foreslår at låven tillates revet og gjennombygd og at låvens vestre vegg tillates forskjøves østover på samme linje som stabburets vestvegg, og at låven tillates utvides med 6 meter mot øst. Det foreslås noen konkretiseringer under bestemmelsens punkt 2.0. Under punkt 3.0 kommenterer han at parkeringsplassene P1, P2 og P3 burde utvides hvis det er mulighet for det, krav om opparbeidelse av sykkelparkering bør utgå, krav om miljøstasjon erstattes med krav om søppelkasser, etterlyser hjemmel for regulering av trafikk og parkering. Punkt 4.0 bør utvides til også å omfatte spesialområdene/naturvernområdene, Sn 220, Sn 219, Sn 218 og Sn 16, skjøtselsplanen fra friområdet inkluderer "de gamle trærne", veien fra tunområdet vestover til Bunnefjorden bør med på kartet, turveien nordover fra tunet er unødvendig, bilkjøring på turveiene bør tillates etter spesiell avtale med kommunen, mener at det er unødvendig med turvei over gresset på det sørligste arealet, turveier skal politisk behandles, korps og lignende bør få tillatelse til kiosksalg om sommeren, de to toalettanleggene som finnes i området bør markeres på kartet og det bør utarbeides en "skjøtselsplan" for disse, det bør legges til rette for økt bruk av det store friområdet sør for parkeringsplass P4, viser til at det er opparbeidet en stor gruslagt grillplass i friområdet rett vest for tunområdet og lurer på om det samsvarer med formålet som er foreslått. Friluftsområdet bør også omfatte Sf (spesialområde/friluftsområde) og Sn 222 (spesialområde/naturvernområde), og under punkt 6.0 kan gjerne første og tredje setning kombineres. Til slutt foreslås det at punkt 6.1 utgår. Se mer utfyllende om innspillene i vedlegg 10.
21. Den Kristelige Menighet, DKM v/ Dagfinn Lindberg (leietaker av Breivoll gård, brev innkommet 09.01.2009) kommer med nytt forslag til nye aktiviteter (håndball, basket, volleyball, tennis med mer) i ny låve (flerbrukshall). Innenfor rammene som håndballforbundet krever opplyser de at den bør ha innvendige mål på minst 20 ganger 40 meter og helst ytterligere en meter mer (21 meter) i bredden. Se vedlegg 11.

Kommentarer til innspillene:

Til nr. 19: Innspillet om å tillate eventuell ny låve noe utvidet tas til følge. Men låven foreslås utvidet til bredde på inntil 15,5 meter. Det viser seg, jfr. vedlegg 12, at den opprinnelige dammen lå nordøst for tunet og slik sett ikke har så mye å si for selve tunet. En dam må sikres jfr. plan- og bygningslovens § 83. Det velges derfor ikke å ta inn i bestemmelsene om at den skal gjenåpnes. Det framkommer av reguleringsplanen hvor man kan parkere, hvor man kan kjøre bil og hvordan man ellers kan bruke området. Forbud mot sprenging tas med under punkt 4.0, 6.0 og 6.1. I punkt 4.0 står det at det er tillatt med "rydding av vegetasjon og annen enkel tilrettelegging for å bedre allmennhetens bruk av området". Det åpnes dermed for tilrettelegging av sandvolleyballbane og lignende i friområdene (etter søknad). Planen er ikke

til hindringer for bruk av friområdene, og ved større arrangement kan for eksempel transportable toaletter benyttes, i tillegg til de eksisterende. Det tilføyes i bestemmelse 4.0 at det også kan etableres et HC-toalett i tilknytning til friområdet sør for parkeringsplass P4. En del av Sn 218 (spesialområde/naturvernområde) er blitt gjort om til friområde i sørvest.

Arealene består stort sett av gressplener i tilknytning til badeplassene.

Til nr. 20: Det vurderes som uheldig å flytte en eventuell ny låve 10-11 meter lengre østover og deretter tillate at bredden økes med 6 meter. Det vil endre tunformen, som vurderes som verdifull i dette landskapsrommet. Konkretisering av bestemmelsene under punkt 2.0 tas til etterretning. Parkeringsplassene er tegnet opp etter gjeldende normer, og terrenget ligger ikke til rette for utvidelse av eksisterende parkeringsplasser uten at det må foretas større inngrep. I et framtidsrettet perspektiv er det viktig å legge til rette for økt sykkelbruk og parkeringsmuligheter for disse. Miljøstasjon vurderes som mer omfattende og muligens mer dekkende for hvordan vi kan komme til å håndtere ulik søppel i framtiden (søppelsortering). Det finnes regler for biltrafikk og parkering på området i dag. Det er noe skjønnsmessig hvilke turveier som skal tas med på planen, og det er først og fremst veiene som kan bli del av et sammenhengende kyststinnett som er viktig å ta med. Det er også grunnen til at turveiene er blitt markert over gresslettene. Det er ingen krav til standard på turveiene, og de kan godt bare være et tråkk, over en gressplen for eksempel. Det viktigste er at de er framkommelige. I følge kommunalteknisk avdeling er det planer om å utbedre den sørligste del av turveitraseen innenfor planområdet. Siden opprinnelig vei gikk gjennom tunet, er det naturlig å markere turveien nordover fra tunområdet. Bilkjøring på turveiene ved spesielle tilfeller, avtale om kioskdirift, bruk av friområde til større arrangementer og lignende kan tillates etter avtale med kommunen. Dette er allerede ivaretatt, og reguleringsplanen er ikke til hinder for at denne praksisen fortsetter. Eksisterende toaletter markeres på plankartet. Plasser for grilling er tillatt i friområdene, så lenge de ikke får permanente benker og bord. Regler for rengjøring av kommunens toaletter finnes. Sf (spesialområde/friluftsområde) og Sn 222 (spesialområde/naturvernområde) anses som uproblematiske for bruken av Breivoll og opprettholdes. Se ellers kommentarer ovenfor.

Til nr. 21: Utvidelsen som Den Kristelige Menighet ønsker, fører til at låven må utvides med ca 10 meter i bredden til ca. 22 meter utvendig, dersom de som sist foreslått også skal innpasse håndballbane. I dag har låven en bredde på knapt 12,5 meter, og forslaget vil si nesten en fordobling av bredden. Det vil føre til et overdimensjonert bygg som vil endre tunet fullstendig og skape ubalanse i forhold til de andre bygningene, jfr. illustrasjon i vedlegg 13. En økning til utvendig bredde på inntil 15,5 meter vurderes som rikelig til både møtevirksomhet og andre aktiviteter, jfr. eksisterende plashall som er ca. 15 meter bred. Den midlertidige plashallen må fjernes når låven eventuelt blir erstattet av en ny.

Vurdering av endringsforslagene – forslag til endringer:

Innspillene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Breivoll er blitt revidert/korrigert på følgende punkter:

Endringer i **reguleringsplanen:**

- Byggegrensen utvides 3 meter østover, slik at eventuell ny låve kan utvides fra 12,5 meter til 15,5 meter i østlig retning.
- Parkering i tilknytning til tunet er avmerket på kartet.
- Avgrensningen av tunet i nordøst og parkeringsplass P4 mot øst er blitt justert for å få et bredere og mer sammenhengende friområde.
- De to eksisterende toalettanleggene er avmerket på kartet.

- Sn 218 (spesialområde/naturvernområde) er blitt innskrenket i sørøst, ved badeplassene. Friområdet er blitt tilsvarende utvidet for å synliggjøre bruken av områdene, også gjennom reguleringsplanen.

Endringer i **reguleringsbestemmelsene**:

- Under punkt 2.0 c. konkretiseres det at det er en skadet, *bevaringsverdig* bygning som eventuelt skal erstattes med et nybygg med visse krav. Det settes også inn krav om utomhusplan ved et eventuelt nybygg, jfr. punkt 2.0 f.
- Under punkt 2.0 d. konkretiseres det at ved eventuell *gjenoppbygging/ombygging* skal de øvrige bygningene gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygningene. Det tilføyes at det ikke tillates flere bygninger enn de eksisterende.
- Under punkt 4.0 tilføyes det at det kan etableres et HC-toalett til friområdet sør for parkeringsplass P4.

Konklusjon:

Formålsgransene er blitt justert og bestemmelsene har blitt korrigert. En moderat utvidelse av låven gjør at det fortsatt er mulig for leietakere å parkere på østsiden av denne. Det er plass til ca 50 parkeringsplasser på tunet, som normalt skal dekke leietakernes parkeringsbehov. Ved større arrangement er det mulig med andre løsninger etter avtale med kommunen. Tunområdet er noe utglidende i dag og krav om en utomhusplan ved et eventuelt nybygg (ny låve) kan sikre at tunet blir oppgradert og framstå som mer innbydende enn det gjør i dag.

Med de foreslåtte endringer anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Utv.sak nr 12/09

GNR 111 BNR 1 - FORLENGELSE AV GANGVEI LANGS KJÆRNESVEIEN

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 111/1	Saknr.: 08/2762
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/09	12.02.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 12.02.09:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og gir i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93:
 - Dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende plassering av gangveien langs Kjærnesveien innenfor hele det regulerte området for småbåthavn, samt opparbeidet reguleringsbredde for hele vei- og bryggeanlegget på land fra den søndre reguleringsgrensen for småbåthavnen til og med flytebrygge E på gnr 111 bnr 1.
 - Tillatelse til tiltak for å forlenge gangveien langs Kjærnesveien fra flytebrygge E og fram til den nordre reguleringsgrensen for småbåthavnen på gnr 111 bnr 1.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til følgende foretak i de oppgitte funksjoner:

Hjellnes Consult as – ansvarlig prosjekterende samt kontrollerende i tiltaksklasse 2 for: Anlegg, konstruksjoner og installasjoner - oppmålingsteknikk

Oslo Anlegg AS – ansvarlig utførende samt kontrollerende i tiltaksklasse 2 for: Anlegg, konstruksjoner og installasjoner – plassering, utstikking av tiltak

I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av anleggsoppdraget som de selv ikke utfører - herunder plassering, utstikking av tiltak.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart for forlengelse av gangvei langs Kjærnesveien
2. Normalprofil for forlengelse av gangvei
3. Søknad om til tillatelse til tiltak for forlengelse av gangvei langs Kjærnesveien

4. Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan
5. Informasjonsskriv verørende nabovarsel for forlengelse av gangvei
6. Redegjørelse fra Hjellnes Consult as vedrørende prosessen for å avvike gjeldende regulering
7. Merknader til naboprotester
8. Oversiktskart over registrerte strandretter/båtfester utført av tiltakshaver
9. Merknader fra Jan Sørлие
10. Merknad fra Tale Grøtte
11. Merknad fra Inger P. Husebæk
12. Merknad fra Kari Hjemgaard
13. Merknad fra Åse Vinneng
14. Merknad fra Eva Vinneng
15. Merknader fra John Vinneng
16. Tilsvar fra Hjellnes Consult as på merknader fra John Vinneng
17. Redegjørelse fra Hjellnes Consult as vedrørende oppfyllelse av vilkår i tidligere tillatelse
18. Gjeldende reguleringsplan og reguleringsbestemmelser
19. Situasjonsplan for brygge A, B, D og E - Kjærnes marina
20. Normalprofil for tidligere godkjent vei-/bryggeanlegg - Kjærnes marina
21. Illustrasjon av tidligere godkjent vei-/bryggeanlegg - Kjærnes marina
22. Illustrasjon til reguleringsplan for Kjærnes brygge

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Hjellnes Consult as, Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
2. Bjørn Stubberud AS, Nebbaveien 10, 1407 VINTERBRO
3. John Vinneng, Nilserudkleiva 1, 0874 OSLO
4. Åse A.Vinneng, Nedre Stabburs vei 1, 0873 OSLO
5. Eva M.Vinneng, Tore Hunds vei 19, 0576 OSLO
6. Jan H. Sørлие, Oppsal Terrasse 2 – 1014, 0686 OSLO
7. Tale Grøtte, Maridalsveien 64 J, 0458 OSLO
8. Inger P. Husebæk, Sommerveien 8 C, 1407 VINTERBRO
9. Kari Hjemgaard, Sjønellikveien 10, 8200 FAUSKE
10. Grete Ofte, Kristiansandsgate 12 B, 0463 OSLO
11. Arne Jørgen Kjærnes, Kjærnesveien 112, 1407 VINTERBRO
12. 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 i nord samt etablering av parkeringsplass. Tiltakshaver for prosjektet er Bjørn Stubberud AS, mens Hjellnes Consult 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. Gangveien er per dags dato ført frem til den nordre flytebryggen for Kjærnes Marina. 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).

Reguleringsplan viser at det skal anlegges gangvei fra Nebbaveien og frem til den nordre reguleringsgrensen for småbåthavnen. 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

Hjellnes Consult as har innlevert en søknad på vegne av tiltakshaver Bjørn Stubberud AS om tillatelse til å forlenge den nyanlagte gangveien langs Kjærnesveien fra den nordlige flytebryggen for Kjærnes Marina og frem til den nordre reguleringsgrensen for småbåthavnen, som vist på gjeldende reguleringskart

Det er lagt til grunn at utformingen av gangveien skal være i henhold til dagens anlegg slik at eventuell fremtidig brygge kan bygges på yttersiden. Dette på grunn av dårlige grunnforhold langs Kjærnesveien. Det vil bli benyttet kult 20/120 i fyllingen. Skråningen plastres med sprengstein 200-300 med mer for å forhindre erosjon. Det monteres kantstein mot veien med 15 cm vis. Gangvei asfalteres.

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan

Videre søker Hjellnes Consult as på vegne av tiltakshaver Bjørn Stubberud AS om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende plassering av gangveien. I reguleringsplanen er det vist at det i marinaområdet skal føres et avlessingsfelt, en gangvei og en promenade parallelt med Kjærnesveien.

Forlengelsen av gangveien foreslås som en forlengelse av eksisterende avlessingsfelt/gangvei. Fremtidig forlengelse av promenade/brygge kan da skje på yttersiden av gangveien som for eksisterende anlegg. Tiltakshaver, som også er tiltakshaver for utbygging av marinaen og eksisterende avlessingsfelt/gangvei og promenade/brygge, ønsker å videreføre gangveien i henhold til dagens gangveianlegg av sikkerhetsmessige årsaker.

Bakgrunnen for at vei-/bryggeanlegg ikke er utført som forutsatt i reguleringsplanen

Under detaljprosjekteringen av eksisterende anlegg kom det frem at utformingen av anlegget, slik det var skissert i grunnlagsdokumentene for reguleringsplanen, ikke var forsvarlig da det var stor risiko for at anlegget og Kjærnesveien kunne gli ut i sjøen på grunn av dårlige grunnforhold. Sjøbunnen hadde bløte leirmasser med fare for grunnbrudd, og det kom fram 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.

For å redusere belastningen på sjøbunnen mest mulig, ble høyden på granittmuren redusert med 50 cm (1 granittblokk), samt at det ble benyttet løs leca bak granittmuren. På grunn av problemene rundt utformingen av granittmuren og de dårlige grunnforholdene, ba kommunen om at det måtte fokuseres på sikkerheten. Det ble derfor utarbeidet en ny tegning hvor granittmuren var plassert på en spunt som var forankret til fjell i bunn og topp for å stabilisere spunten og hindre utglidning av spunt og masser bak spunten.

Dette medførte 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.

For å klarlegge dybden til fjell ble det foretatt en nedpressing av en 12 m lang stolpe for hver tiende meter. Avstanden fra vannivået og til fjell ble registrert til å variere fra 7 til 12 meter. Stolpene ble presset ned med svært liten motstand, og den høyeste motstand var den første meteren. Dette tydet på at massene under den første meteren var svært bløte og dermed ville ha lav avskjærspenning. For å redusere risikoen ble avlessingsfelt og gangvei slått sammen, slik at oppfyllingen ut i sjøen ble redusert, og promenaden ble utformet som en brygge av lett trekonstruksjon på peler. I et møte med kommunen ble det enighet om at dette alternativet skulle legges til grunn for søknad om tillatelse.

Nabovarsling/merknader til søknad om å forlenge gangveien

Nabovarsel vedrørende forlengelse av gangveien ble første gang sendt ut 28.07.08, men da var gangveien foreslått ikke ført helt frem til nordre grense for marinaen. Det ble mottatt naboprotester på at gangveien ikke var ført helt til Kjærnes brygge som nevnt i reguleringsbestemmelsene. I henhold til avtale mellom kommunen og tiltakshaver ble det besluttet at det skulle sendes inn ny søknad med nytt nabovarsel (14.11.08) hvor gangveien var ført helt frem til nordre reguleringsgrense for marinaen i henhold til gjeldende plandel av reguleringsplanen. Følgende merknader er fremkommet som en følge av at det er sendt ut nabovarsel 2 ganger:

1. Jan Sørli, eier av gnr 111 bnr 124, kommenterer primært sin misnøye med den nyanlagte gangveien og brygga. Han vil ha en forlengelse i henhold til reguleringsplanen frem til Kjærnes brygge og med granittmur mot sjøen. Videre vil han ha avlessingsfelt og separat gangvei.
2. Åse Vinneng, eier av gnr 111 bnr 57, forventer at vei og anlegg for øvrig legges utenom hennes eiendom da det ikke er varslet ekspropriasjon av eiendom (dette gjelder eksisterende anlegg). Hun påpeker at det utførte anlegget avviker sterkt fra varslet tiltak (dette gjelder gangvei og brygge som allerede er utført). Videreføringen er i strid med gjeldende bestemmelser. Vil at gangveien skal føres helt frem til Kjærnes brygge i henhold til reguleringsbestemmelsene.
3. Eva Vinneng, eier av gnr 111 bnr 59, angir at varslet tiltak ikke er i henhold til reguleringsplanen. Gangveien skal gå helt frem til Kjærnes brygge. Eksisterende anlegg avviker vesentlig fra varslet anlegg. Forventer at vei og anlegg for øvrig legges utenom hennes eiendom da det ikke er varslet ekspropriasjon av eiendom (Dette gjelder eksisterende anlegg). Kan ikke ta stilling til det varslede tiltak før det er gitt en tilbakemelding på alle punkter som er påpekt i protesten.

4. Tale Grøtte, eier av gnr 111 bnr 34, krever at gangveien skal føres helt frem til Kjærnes brygge som i reguleringsplanen så fremt grunnforholdene tillater det. Oversendt kopi av tinglyst 10 m strandrett.
5. Inger P. Husebæk, eier av gnr 111 bnr 112, har ingen merknader, men oversender kopi av 5 m strandrett.
6. Kari Hjemgaard, eier av gnr 111 bnr 157, har ingen merknader, men oversender kopi av tinglyst skjøte som angir rett til båtfeste rett nedenfor eiendommen.
7. John Vinneng, Nilserudkleiva 1, 0874 OSLO, har fullmakt til å ivareta interessene til Åse Vinneng, gnr 111 bnr 57, Eva Vinneng og Grete Ofte, gnr 111 bnr 59 bnr 59.

I tillegg til merknader i forbindelse med forlengelse av gangveien, har Vinneng 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.

Vinneng hevder at reguleringsbestemmelsene i godkjent reguleringsplan angir at gangveien skal føres helt frem til Kjærnes brygge. Dette er ikke vist på selve planen, men Vinneng mener reguleringsbestemmelsene går foran planen.

Vinneng tar opp mange detaljer, til dels også av privatrettslig karakter, og som blir altfor omfattende å komme inn på i en saksutredning - uten at dette har avgjørende betydning for vedtaket i saken. Det kan være forhold som rettigheter til strandlinje og båtplass, krav om oppmåling av grense mot Kjærnesveien, krav til igangsettingstillatelse, manglende brukstillatelse m.m.. Det henvises i den sammenheng spesielt til vedlegg 15 og 16, der også tiltakhavers kommentarer som angår byggearbeidene vedrørende gangvei og brygge langs Kjærnesveien kommer frem.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Når det gjelder den tidligere godkjennelsen av 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 eventuelle geotekniske undersøkelser.

For å kunne behandle foreliggende søknad om forlengelse av gangveien, vil kommunen ta opp dispensasjonsspørsmålet også for det allerede utførte anlegget. Selv om dette ikke ble tatt opp skriftlig i kommunens saksbehandling, har det likevel vært en prosess og dialog mellom utbygger og kommunen som har ført fram til den godkjente løsningen. I den forbindelse vises det til ovennevnte avsnitt om ”bakgrunnen for at vei-/bryggeanlegg ikke er utført som forutsatt i reguleringsplanen”. Det ble ikke tatt opp en risikovurdering av grunnforholdene i sjøbunnen i forbindelse med reguleringsplanen. Kommunen finner den nå innleverte redegjørelsen tilfredsstillende, og setter spørsmål ved om reguleringen burde hatt den bredden på vei- og bryggeanlegget som ble vedtatt. Ut i fra dette finner kommunen at vedtaket i byggesaken vedrørende det nyanlagte vei- og bryggeanlegget er fornuftig. Et annet forhold er at det ikke er krav til granittmur i reguleringsplanen. Det er også lovlig å vurdere kostnadsspørsmålet i forbindelse med om det er mulig å gjennomføre et prosjekt. Derimot vil kommunen komme med kritikk av utbygger i deres forståelse av at det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanen på et møte med kommunen, og at de derfor i ettertid ikke har oversendt en formell dispensasjonssøknad. Gyldig dispensasjon gis bare gjennom skriftlige vedtak, og ikke muntlig.

Når det gjelder parkeringsforholdene langs Kjærnesveien nord, dvs. på strekningen fra krysset med Nebbaveien til Kjærnes brygge, kan Ås kommune ved kommunalteknisk avdeling vurdere å sette opp skilt om ”Parkering forbudt” i begge kjøreretningene. Kommunen vil også vurdere skilting av fartsgrensesone med 30 km/t på samme strekning. Videre har Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtatt i møte den 11.12.08 at deler av eksisterende reguleringsplan tas opp til ny vurdering med hensyn til parkering og problemer med trafikk i området.

I flere merknader til saken om å forlenge gangveien er det kommet krav om at gangveien skal føres helt frem til Kjærnes brygge som angitt i reguleringsbestemmelsene. Dette er ikke vist på kartet for reguleringsplanen, og i et slikt tilfelle går planen foran bestemmelsene. For reguleringsplaner er den fysiske begrensningen vist på plankartet, og reguleringsbestemmelsene supplerer planen med det som normalt ikke kan vises på tegningene.

Utbyggingen av boligfelt Bb3 i Kjærneslia vil ikke kunne igangsettes før gangveien langs Kjærnesveien blir ført helt frem til nordre reguleringsgrense for småbåthavnen. I dette tilfellet er det bare søkt om denne forlengelsen av gangveien, mens det øvrige vei- og bryggeanlegg skal gjennomføres i forbindelse med en eventuell fremtidig utvidelse av marinaen.

For at kommunen skal overta veianlegget, må overvannsproblematikken være løst. Under kraftig nedbør har det vært oversvømmelse på veien. Utbygger viser til at det er dreneringsgrøft mellom veien og fjellet med en drenskum ca. på midten av marinaanlegget. Denne kummen gikk tett på grunn av store mengder løsmasser som fulgte overvannet. Tiltakshaver har fjernet løsmassene og hevder at drenskummen nå fungerer. Dette forholdet vil bli vurdert av kommunalteknisk avdeling før en overtakelse.

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

Med bakgrunn i det ovennevnte anbefaler teknisk sjef at det faste utvalg for plansaker innvilger dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende plassering av gangveien langs Kjærnesveien innenfor hele det regulerte området for småbåthavn, samt opparbeidet reguleringsbredde for hele vei og bryggeanlegget på land fra den søndre reguleringsgrensen for småbåthavnen til og med flytebrygge E.

Utv.sak nr 13/09**GNR 45 BNR 5 - VARDÅSEN - ANTENNEMAST OG RADIOKIOSK - KLAGE**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 45/5	Saknr.: 07/2849
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/08	12.06.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	100/08	25.09.2008
Kommunestyret	49/08	15.10.2008
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	261/08	03.11.2008
Kommunestyret	5/09	28.01.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/09	12.02.2009

Innstilling til Hovedutvalg for teknikk og miljø den 14.02.2009:**Alternativ 1:**

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning med vurdering og begrunnelse og tar til følge klage fra Naturvernforbundet i Ås på kommunestyrets vedtak i sak nr. 49/05 av 15.10.2008.

Søknaden avslås, idet vedtaket i Hovedutvalget for teknikk og miljø, i møte 25.09.2008, sak 100/08, opprettholdes. Saken oversendes Ås kommunestyre for ny behandling.

Alternativ 2:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning med vurdering og begrunnelse og opprettholder kommunestyrets vedtak av 15.10.2008, sak 49/08, samt bygnings- og reguleringsjefens vedtak om rammetillatelse av 05.11.2008, i delegert sak 261/08.

Klagen fra Naturvernforbundet i Ås tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 03.02.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Hoved utvalg for teknikk og miljø den 12.06.2008

Hoved utvalg for teknikk og miljø den 25.09.2008

Kommunestyres møte den 15.10.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Utskrift av saken sendes til:

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

Nokia Siemens Network AS – Østre Akervei 90, 0596 Oslo

Naturvernforbundet i Ås – Postboks 130, 1431 Ås
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Akershus Fylkeskommune – Postboks 195, 1431 Ås
Kjell Atle Skorhaug – Herumvegen, Rød, 1430 Ås
Eva Lyse – Herumvegen, 1430 Ås

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om dispensasjon av 06.12.2007
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Klage fra Kjell Atle Skorhaug av 13.11.2007
5. Kommentar av 19.11.2007 til mottatt klage fra Kjell Atle Skorhaug
6. Klage fra Eva Lyse av 13.11.2007.
7. Kommentar av 06.12.2007 til mottatt klage fra Eva Lyse.
8. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Ås av 28.02.2008.
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 13.03.2008.
10. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommunen av 07.05.2008.
11. Utskrift av møtebok for Hovedutvalg for teknikk og miljø, i møte 12.06.08, sak 67/08, med vedlegg
12. Tilleggsopplysninger fra ansvarlig søker registrert den 20.08.2008.
13. Brev fra Direktoratet for nødkommunikasjon av 27.08.2008.
14. Svar fra leder for HTM/Håvard Steinsholt i brev av 28.08.2008.
15. Utskrift av møtebok for Hovedutvalg for teknikk og miljø, i møte 25.09.08, sak 100/08
16. Kommunestyrets behandling 15.10.2008 – utskrift av møtebok
17. Rammetillatelse av 05.11.2008.
18. Klage fra Naturvernforbundet i Ås av 06.11.2008.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

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

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

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

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

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

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

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

Planstatus og beskrivelse av området:

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

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

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

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

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

Klager og uttalelser:

Espen Sævik på vegne av Eva Lyse

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

Kjell Atle Skorhaug

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

Naturvernforbundet i Ås

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

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

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

Akershus Fylkeskommune:

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

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

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

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 12.06.2008:Håvard Steinsholt foreslo:

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

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

Ann Karin Sneis foreslo:

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

Bjørn Bråte foreslo:

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

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

Ivar Sæveraas foreslo:

Den fysiske utforming/design av mastene må vurderes.

Kristin Hegvik Torgersen foreslo:

Saken utsettes.

Votering:

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

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 12.06.2008:

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

Tilleggsopplysninger fra ansvarlig søker i brev registrert 20.08.2008:

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

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

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

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

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

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

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

Det legges ved eksempel på tilsvarende master.

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

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

Den 25.09.2008 vedtok Hovedutvalg for teknikk og miljø følgende:

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

Mindretallet anket forslag inn for kommunestyret. Alternativ 2 skulle vurderes:

Alternativ 2:

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

Kommunestyret gjorde følgende vedtak i møtet den 15.10.2008

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

Det forutsettes at varige trær i et område på minst 2 dekar rundt anlegget sikres for skjerming av nedre del av mastene.

Den 05.11.2008 ble det gitt rammetillatelse for oppsetting av mast.

I brevet av 06.11.2008 påklager Naturvernforbundet kommunestyrets vedtak i møte av 15.10.2008.

Naturvernforbundet skriver at de ikke kan godta at det skal etableres nok et slikt anlegg i Vardåsen. Det påpekes at Vardåsen er det viktigste nærfriluftslivsområde for befolkning i Ås sentrum og har derfor stor betydning for folks trivsel og livskvalitet.

Videre påpekes det at Ås kommune selv har erkjent verdiene av dette området, og har i den nylige vedtatte kommuneplanen markert dette som et område med særlig sterke natur- og friluftslivsinteresser. Kommunen har videre sagt i kommuneplanen at det i planperioden skal utredes virkemidler som skal sikre verdiene i dette området.

Klagen begrunnes med følgende:

- Vardåsen tåler ikke flere inngrep før det mister sin verdi som det viktigste nærfriluftslivsområde for befolkningen i Ås.
- Hvis kommuneplanlegging skal ha noen hensikt, må føringer og intensjoner i planen følges opp i praksis.
- Saksutredning er særdeles mangelfull, og der er gjennom saksutredning ikke dokumentert på en troverdig måte at det ikke finnes gode alternativer til plassering i Vardåsen.
- Hvis ei mobilmast i Vardåsen må erstattes med 2 mobilmastere andre steder, må dette også utredes som et reelt alternativ.

Rådmannens vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Den foreslåtte plasseringen er antagelig optimal i forhold til dekningsbehov. Den viser seg likevel ikke å være ideell med hensyn til landskap, friluftsliv og allmenne interesser.

Det er full forståelse for at tiltaket har en viktig samfunnsnyttig verdi og at det uansett må oppføres en mast for at nødnettet skal fungere. Det er likevel ikke tilfredsstillende dokumentert at masten må nødvendigvis være plassert på det foreslåtte stedet. Det ble nevnt tidligere av søkeren at denne plasseringen er optimal og eventuelt endring vil innebære at masten må

erstattes med 2 master. Det er likevel ikke, til tross for vår anmodning, kommet noen reell forslag til alternative plasseringer.

Rådmannen sier seg enig i argumentene til Naturvernforbundet, særlig at behov for en slik plassering ikke er tilfredsstillende dokumentert. Dette ble også tidligere påpekt av representantene i HTM.

På grunnlag av innsendte søknadsdokumentasjon er det dermed vanskelig å vurdere om den foreslåtte plasseringen er mest gunstig, hvis man skal ta hensyn til både friluftsjnteresser og behov for dekning.

Rådmannen foreslår dermed at klagen fra Naturvernforbundet tas til følge. Det fremmes imidlertid alternative innstillinger. Alternativ 1 anbefales.

Utv.sak nr 14/09**GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING - NY BEHANDLING**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 16/13	Saknr.: 07/1628
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	314/07	02.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	4/08	17.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	31/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	14/09	12.02.2009

Alternativ 1:**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12. februar 2009:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 66 i plan- og bygningsloven, jamfør kommuneplanens arealdel, bestemmelsenes § 5 om rammeplan for avkjørsler og § 10 om boligbygging i LNF-områder, avslår det faste utvalget for plansaker søknad om fradeling av boligtomt på 800 m2 fra eiendommen gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202.

Alternativ 2:**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12. februar 2009:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven dispenserer det faste utvalget for plansaker fra kommuneplanens arealdel, bestemmelsenes § 5 om rammeplan for avkjørsler og § 10 om fradeling i LNF-områder, og godkjenner søknad om fradeling av boligtomt på 800 m2 fra eiendommen gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

- Behandling i det faste utvalget for plansaker 15.11.07 vedtatt utsatt.
- Behandling av klage fra søker på delegert vedtak i det faste for plansaker 17. 01.08, sak 4/08.
- Behandling av klage fra Statens vegvesen på politisk vedtak av 17.01.08, sak 31/08, i det faste utvalget for plansaker 13.03.08

Administrativ behandling:

- Behandling delegert av bygnings- og reguleringsjefen med avslag datert 02.10.07

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø, HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Bygnings- og regulerings sjefens delegerede vedtak med avslag på søknad om deling datert 02.10.07.
- B. Klage datert 15.10.2007 fra Svein Ivar Siggerud
- C. Utskrift av møtebok for det faste utvalget for plansaker 17.01.2008, sak 4/08.
- D. Klage datert 07.02.2008 fra Statens vegvesen.
- E. Utskrift av møtebok for det faste utvalget for plansaker i møte 13.03.2008, sak 31/08, med diverse vedlegg.
- F. Fylkesmannens brev av 08.12.2008 med oppheving av vedtak om deletillatelse.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Øvrige dokumenter i saken.

Utskrift av saken sendes til:

- Nina og Svein Siggerud, Drøbakveien 202, 1430 Ås
- Statens vegvesen, Region øst, postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

SAKSUTREDNING:

Sammendrag av fakta i saken

Nina og Svein Siggerud har søkt om fradeling av tomt på ca. 800 m² til boligformål fra eiendommen gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202, i brev datert 27.06.07. Eiendommen ligger langs riksvei 152, cirka 1,2 km vest for E6 og Korsegården og har avkjørsel fra riksveien via gang- og sykkelvei slik det framgår av vedlagte situasjonskart. I henhold til kommuneplan for Ås 2007-2019, arealdelen, ligger eiendommen på arealer disponert til landbruk-, natur- og friluftformål, LNF, med sterke kulturlandskapskvaliteter. I søknaden er det vist til at den nye kommuneplanen åpner for spredt boligbygging i Brønnerud skolekrets. I henhold til planbestemmelsenes § 5 - rammeplan for avkjørsler, er det langs riksvei 152 meget streng holdning til avkjørsler, som blant annet innebærer at økt bruk av eksisterende avkjørsler bare kan tillates gjennom reguleringsplan.

Sammendrag av tidligere saksbehandling

Delesøknaden ble avslått av bygnings- og regulerings sjefen 02.10.2007, se vedlegg A. Søkeren påklaget vedtaket i brev av 15.10.2007. Se vedlegg B. Hovedutvalget for teknikk og miljø/Det faste utvalget for plansaker behandlet klagen i møte 15.11.2007 og 17.01.2008 og tok klagen til følge. Se vedlegg C. Statens vegvesen i brev av 07.02.2008 vedtaket. Se vedlegg D. I ny politisk behandling 13.03.08, sak 31/08, opprettholdt det faste utvalget for plansaker sitt vedtak fra 17.01.08 og tok ikke klagen fra vegvesenet til følge, se vedlegg E. Saken ble dermed oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. I brev av 08.12.2008 opphevet fylkesmannen kommunens vedtak. Se vedlegg F.

Sammendrag av Fylkesmannens behandling

Fylkesmannens avgjørelse foreligger i brev til Ås kommune datert 08.12.08. I sin utredning minner fylkesmannen om at kommuneplanens arealdel med bestemmelser er rettslig bindende og at deletillatelse derfor krever dispensasjon, se vedlegg E. Foreligger en overvekt av hensyn, såkalte "særlige grunner", som taler for dispensasjon og som ligger innenfor rammen av loven, kan denne innvilges.

Fylkesmannen må videre, ved klage fra offentlig organ, i dette tilfelle Statens vegvesen, vurdere spørsmålet om gyldigheten og holdbarheten av et dispensasjonsvedtak som er i strid med sektormyndighetens eller fylkeskommunens interesser. Fylkesmannen har drøftet søkers argumentasjon for å begrunne sin delesøknad, ved blant annet å vise til at den nye kommuneplanen 2007-2019 åpner for spredt boligbygging i Brønnerud skolekrets. Fylkesmannen viser også til at Statens vegvesen fremhever det som uheldig at kommunen så kort tid etter kommuneplanvedtaket går inn for å dispensere fra planen. Fylkesmannen fastslår at kommunen ikke har foretatt noen ny vurdering på bakgrunn av innvendingene til tidligere foretatte kommunale vurderinger som ble fremsatt av Statens vegvesen.

Fylkesmannen konkluderer med å oppheve kommunens vedtak vedrørende deletillatelse for gnr 16 bnr 13, Drøbakveien 202, med begrunnelse at saken ikke synes tilstrekkelig opplyst, jfr. Forvaltningslovens § 17, se vedlegg E. Saken sendes i retur for fornyet behandling i kommunen slik at begrunnelsen for en eventuell dispensasjon kan gis en ny vurdering av alle relevante forhold i saken. Klagen fra Statens vegvesen har dermed ført frem.

Det opplyses om at fylkesmannen etter forvaltningslovens § 34 2. ledd skal vektlegge hensynet til lokalt selvstyre ved prøving av kommunens vedtak. Etter en gjennomgang av saken, mener fylkesmannen at presedensargumentet her har stor relevans og vekt og derfor må underlegges særskilt vurdering i lys av klagen, men kan ikke se at kommunen har kommentert disse forholdene på en tilstrekkelig måte. Fylkesmannen savner dessuten en fyldigere begrunnelse dersom kommunen ønsker å tilsidesette klausuleringen ut ifra hensynet til å skulle vektlegge søkers argumentasjon om å opprettholde Brønnerud skole, og dermed fravike kommuneplanen.

N.B. For mer detaljert sakshistorikk, se vedlegg B.

Ny vurdering og drøfting i lys av fylkesmannens saksbehandling

Teknisk sjef er enig i at kommuneplanens bestemmelse § 5, Rammeplan for avkjørsler, er tydelig på at det vil være svært uheldig å tillate ytterligere bruk av denne avkjørselen som også innebærer økt trafikk via gang- og sykkelveien. Teknisk sjef mener bruk av gang- og sykkelvei for bilatkomst kan være en akseptabel løsning for eksisterende boliger, men bør, slik veivesenet påpeker, av trafikksikkerhetsgrunner unngås ved oppføring av nye boliger. Prinsipielt støtter teknisk sjef vegvesenets holdning om at ytterligere bruk av eksisterende avkjørsel bør hjemles i reguleringsplan.

I dette tilfellet har det faste utvalget for plansaker imidlertid valgt å gå inn for fradeling, begrunnet med at dette vil medføre marginal økning i bruk av eksisterende avkjørsel som for øvrig er oversiktlig og dimensjonert for hyppigere avkjøringer enn andre avkjørsler lenger vest slik fylkesmannen også presiserer. Utvalget anser det dessuten usannsynlig med videre fradeling i akkurat dette området, slik at ytterligere atkomstbruk via gang- og sykkelveien anses som uaktuelt.

Det vises videre til fylkesmannens vurdering om at det ikke bare er selve avkjørselsforholdene som er avgjørende for dispensasjonsspørsmålet, men fylkesmannen har, med henvisning til vegvesenets uttalelser, signalisert at presedensspørsmålet er svært vesentlig i denne saken. Teknisk sjef kan bekrefte fylkesmannens spørsmål om at det finnes liknende randbebyggelse langs riksveien lenger vest. En tillatelse til fradeling på gnr 16/13 kan tenkes å skape uheldig presedens i liknende saker, men teknisk sjef vil ikke gå så langt som vegvesenet i å kalle det et

”utbyggingspress”. Det finnes imidlertid ingen boligavkjørsler lenger vest som er utformet for å tåle samme trafikkmengde.

Teknisk sjef støtter seg videre til Statens vegvesen når det anbefales at spredt utbygging bør konsentreres der det er ”husklynger” fra før og fraråder generelt fradeling av enkelttomter i form av randbebyggelse langs hovedveier. I denne saken vil imidlertid teknisk sjef kunne anse fradelingen som et ledd i fortetting av eksisterende husklynge/gårdstun framfor å se det som en forsterkning av et utbyggingsmønster som på sikt er i strid med overordnet mål om samordnet areal- og transportplanlegging.

Når det gjelder dispensasjonsspørsmålet generelt, mener teknisk sjef at det i dette tilfellet ikke er like tungtveiende grunner til å dispensere fra kommuneplanbestemmelsenes § 10 om forbud mot boligbygging i områder med spesielle landskapskvaliteter, herunder det skraverte området KL3. Teknisk sjef viser til at drøftingen og avveiningene av disse forholdene er nedfelt i kommuneplanen. Det vises til fylkesmannen, som i sin behandling mener søkers argumenter derfor ikke skal tillegges særlig vekt. Videre er teknisk sjef enig med Statens vegvesen som fremhever det som uheldig at kommunen går inn for å dispensere fra kommuneplanens arealdel såpass kort tid etter at den ble vedtatt (20.06.07), når det gjennom kommuneplanprosessen er fastlagt i hvilke områder i kommunen det kan tillates spredt boligbygging. Når det faste utvalget for plansaker likevel har valgt å tillate fradeling, har utvalget ment at deling og eventuell ny bebyggelse verken vil forringe eller forstyrre karakteren av kulturlandskapet i området KL3. Dette kan skyldes blant annet at denne bebyggelsen støtter seg inntil og ligger lavere enn riksvei 152 som i seg selv kan anses å være det største bruddet i dette landskapsbildet.

Når det gjelder søkers henvisning til at det åpnes for boligbygging i Brønnerud krets, viser teknisk sjef nettopp til kommuneplanbestemmelse § 10 som åpner for en viss boligutvikling i denne og andre skolekretser for å søke å opprettholde elevtallet ved grendeskoler uten dispensasjonssøknad, vel å merke dersom blant annet krav til avkjørselsforhold og landskapsbeliggenhet er oppfylt. Disse forholdene er til en viss grad vurdert som begrensende i dette sakstilfellet. Teknisk sjef vil legge til at det er usikkert om fradeling til boligformål på eiendommen 16/13 automatisk vil styrke elevgrunnlaget ved Brønnerud skole. Dette er derfor et svakt grunnlag for dispensasjon.

Konklusjon:

Teknisk sjef mener nå å ha foretatt en fullstendig gjennomgang av saken med presisering av de forhold som fylkesmannen savnet grundigere kommentarer til. På bakgrunn av saksutredningen anbefaler derfor teknisk sjef å legge frem to alternative innstillinger til ny behandling det faste utvalget for plansaker.

Forøvrig mener teknisk sjef at det burde ha vært lagt frem alternative innstillinger ved forrige politiske behandling 13.03.08. Teknisk sjef begrunner dette med at administrasjonen til en viss grad viser lojalitet til politikernes ønsker om og begrunnelse ved dispensasjon fra kommuneplanen. Ved tidligere behandlinger har ikke teknisk sjef ansett denne saken å være av så prinsipiell betydning som den nå vurderes å være, og det legges denne gang opp til to alternative innstillinger:

Alternativ 1, er det teknisk sjef anser som riktigst faglig og som derfor anbefales.

Alternativ 2, er i samsvar med vedtaket i det faste utvalget for plansaker i møte 13.03.08.

Utv.sak nr 15/09**GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN – NYBYGG - FLERMANNSBOLIG –
SITUASJONSPLAN/UTOMHUSPLAN**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 113/137	Saknr.: 07/1592
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	297/07	13.09.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	332/07	18.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/09	12.02.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 12. februar 2009:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune og § 93 godkjennes revidert forslag til situasjonsplan og utomhusplan på gnr 113 bnr 137, datert 01.02.2008, med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Merknadene fra naboene Helene Øien, Freddy Øien, Arild Øien og Jannicke Tofslund taes ikke til følge.
3. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Block Watne og Petter Yran & Bjørn Storbraaten i de oppgitte funksjoner.
4. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte bygninger med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Tidligere politisk behandling:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo i møte den 15. november 2007, sak 107/07, en situasjonsplan/utomhusplan for oppføring av 3 frittliggende hus, 1 stk.8 mannsbolig og 2 stk. 6 mannsbolig, på gnr 113 bnr 137, Ileveien. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 17. desember 2007. Block Watne hadde også gjort en mindre justering av situasjonsplanen, Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo for andre gang i møte 14. februar 2008, situasjonsplanen/utomhusplanen der de opprettholdt det første vedtaket. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10.03.2008.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan 1:1000
2. Utomhusplan - nedfotografert
3. Profil – snitt av området i vest, målestokk 1:200
4. Fasade- og plantegning – hus A og B – nedfotografert.
5. Fasade- og plantegning – hus C - nedfotografert
6. Situasjonskart - nedfotografert
7. Snittegning – hus A, B og C.
8. Reguleringskart
9. Reguleringsbestemmelser
10. Beskrivelse av prosjektet
11. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
12. Merknad datert 18.06.07 fra Helene Øien, GB 113/9, og Freddy Øien, GB 113/38
13. Merknad datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofsland, GB 113/150.
14. Kommentar til merknadene datert 18.10.07 fra Block Watne
15. Klage på vedtak datert 17.12.07 fra Block Watne
16. Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo 14. februar 2008 situasjonsplanen/utomhusplanen der de opprettholder det første vedtaket
17. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008.
18. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10. mars 2008.
19. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI.

Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS, Frognerstranda 2, 0271 Oslo.

Naboer

SAKSUTREDNING:

Søknaden om rammetillatelse for bygg A, B og C vil kun bli behandlet dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen.

Søknaden gjelder:

Utbyggingsområdet (B4) på Enerhaugen ligger i en sørvestvendt helling mellom Askehaugveien og Ileveien med atkomst fra Ileveien. Tomten grenser mot Bjerkely gård i vest og en eiendom i øst som er regulert til spesialområde – bevaring (felt B3). Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt. Området er skogkledd fjellgrunn. Området er veldig godt synlig,

særlig mot sør og vest, ettersom den skogkledde bergknausen stikker frem på en dominerende måte. Det går en høyspentledning gjennom den øvre delen av tomta.

Reguleringsmessige forhold:

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (R-119), vedtatt av kommunestyret 05.04.1995, revidert i planutvalget 15.05.1997. Eiendommen - område B4 - regulert til byggeområde for tett småhusbebyggelse. Et fellesområde for parkering og lekeareal. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22⁰ og 45⁰. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 m. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal.

Atkomst – Ileveien - kommer inn fra nordøst, og i henhold til § 13 i reguleringsbestemmelsene for Enerhaugen er det bestemt en felles avkjørsel for felt B3 og B4, og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det er regulert en turvei langs med grensen i vest. Denne er per dags dato ikke opparbeidet.

I fareområdet – under høyspentledninger – tillates ingen byggearbeider innenfor en sone på 10,5 m til hver side av krafttraseens midtlinje.

Krav til samlet situasjonsplan / utomhusplan:

Av reguleringsbestemmelsenes § 5 e går det fram at ”Før søknad om byggetillatelse for område B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune, om utforming av ubebygd del av tomten er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.”

Forslag til bebyggelse:

Block Watne har som tiltakshaver og ansvarlig søker sendt inn et nytt forslag med endringer til situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 20 boenheter fordelt på to seksmannsboliger og en åttmannsbolig for felt B4, samt opparbeiding av atkomstvei, gangveier og fellesarealer. Husene vil ligge mot den regulerte turveien i den nedre delen av tomta, og mot Askehaugveien i øst.

Arkitektens beskrivelse av prosjektet:

Forslaget ligger innenfor reguleringsbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og takform. Takformen er tradisjonell med saltak på 22°. Mønehøyden er på 7,4 meter og gesimshøyden er på 5,6 meter.

Hus A og B er nærmest identiske og foreslått med 6 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hus C er foreslått med 8 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m² til 71 m² i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m² til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje. Bebygd areal på 6 mannsboligene utgjør 308 m² BYA hver og 8 mannsboligene utgjør 529 m² BYA, totalt har boligene BYA på 1067 m². I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m². Grad av utnytting blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Hvert plan har inngang med direkte tilknytning med stue og kjøkken. Leilighetene er organisert med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og enkelte av soverommene. Noen soverom henvender seg mot utsikten med gode lysforhold. Oppholdsplanet åpner seg mot solen i form av altan for de leilighetene på øvre plan.

Hver leilighet er på ett plan, løftet opp fra terrenget med boliger både i underetasje og hovedplan. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med atkomstveien i bakkant. Foran boligene faller terrenget sterkt og det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terrenget inne på tomten.

Formspråk og materialbruk

Fasadene på bygningene er brutt opp med utspring, altaner og overdekninger. Uttrykket er lavmælt med hva gjelder takutstikk. Murene er pusset grå. Panelet er beiset låverødt. Vinduer og plater mellom disse har en blankere, malt karakter, også rød. Taket er tekket med grå papp. All ventilasjon er samlet i tre piper per bygning, som er beslått. Rekkverk har rammeverk i beiset tre og fyllinger av glass. Terrasser og altaner er i tre.

Uteoppholdsareal

Alle boligene har balkong eller terrasse. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligenes beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til friområdet.

Felles oppholdsareal/lekeareal

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,75 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m² som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. Kravet for området som helhet er med 20 boliger 32 plasser, og dette er innarbeidet i prosjektet.

I felt B4 skjer parkering på biloppstillingsplasser nord og øst på feltet, under fareområdet.

Brannsikkerhet

Block Watnes prosjekteringsavdeling har utarbeidet en redegjørelse for brannsikkerheten for boligfeltet i Ileveien. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3.utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

Støy:

I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger mot vest og uteoppholdsarealer inn mot bebyggelse.

Merknader i forbindelse med nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet 3 merknader fra naboer og gjenboere til prosjektet.

Merknad fra Helene Øien, Askehaugveien 50 og Freddy Øien, Askehaugveien 52 datert 18.06.07 bemerker de at grøntområdene i Ås kommune stadig blir ødelagt ved fortetting av nåværende boligfelt. Dette medfører en sterk forringelse av deres bomiljø. Videre bemerkes det at boligens plassering i terrenget gir innsyn ovenfra og ned på deres hus.

Merknad fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, Askehaugveien 48 datert 20.06.07, bemerker de at byggene A og B er lagt tett innpå deres eiendom i bratt vestvendt skråning, og har store vinduer og uteområder direkte vendt mot deres boliger. Tiltaket slik det er foreslått, vil gi innsyn som vil føre til vesentlig ulempe for naboene. Det vil i tillegg fremstå som svært dominerende i sine omgivelser.

Block Watne AS' kommentarer til merknader fra naboer:

Den planlagte utbyggingen er ikke i strid med reguleringsplanen for området. Det er en lavere utnyttelsesgrad (BYA), færre enheter og lavere bygninger enn det reguleringsplanen tillater. Bygningene er plassert så lavt i terrenget som mulig. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad. Det vil stå igjen store bjørketrær i grensen mellom 113/137, og dette vil bidra til skjerming av naboeiendommene.

Klage på vedtak fra Block Watne:

I klagen av 17.12.2007 uttaler Block Watne at det planlagte tiltaket ikke på noe punkt strider mot reguleringsbestemmelsene for området. Ingen dispensasjonssøknader er nødvendig for tiltaket som derfor heller ikke burde karakteriseres som såkalt uberegnelig, refereres til kommunens grunnlag for avslag.

Det planlagte tiltaket er tilpasset tomtens topografi både med hensyn på plassering og nødvendig terrenginngrep. Huskroppenes utforming skiller seg ikke i vesentlig grad fra øvrig bebyggelse i området. Det planlagte tiltaket skal oppføres på en tomt ervervet fra Ås kommune. Kommunen har selv utformet reguleringsbestemmelsene for området. Vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Situasjonsplan med endringer:

I vedtaket av 15.11.2007 ble utbyggeren bedt om å endre situasjonsplanen for det planlagte byggeområdet for bedre å tilpasse seg det omkringliggende miljø, spesielt de nedenforliggende naboeiendommer som ligger en del lavere i terrenget. Området der utbyggingen finner sted, ligger på et høydedrag som gjør at utbyggingen her vil lett kunne oppfattes som dominerende. Utbygger har laget en ny situasjonsplan, og har intensjoner om å gjøre bebyggelsen som helhet mindre dominerende ved å trekke hus B to meter tilbake. Dette har ført til en reduksjon av denne dominante virkningen Hus B får mot den nærmeste naboen.

Brannsikkerhet:

Boligene skal oppføres i risikoklasse 4. Med bakgrunn i risikoklasse og etasjetall vil bygninger i 2 etasjer defineres som brannklasse 1 (hoveddel i 1.etasje og underetasje). Avstanden mellom bolighusene er ikke noen steder mindre enn 8,0 m. Hver leilighet skal være egen branncelle med vegger og dører i klasse EI 30. Hvert rom i den enkelte leilighet utstyres med brannalarmanlegg. Trapperommet skal bygges som en egen branncelle i klasse EI 30. Det skal etableres nødvendige brannkummer i nærheten av bebyggelsen.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Klagen fra Block Watne på kommunens vedtak har ført fram og Fylkesmannen har opphevet kommunens vedtak. Dermed har dette ført til at saken må fremmes for hovedutvalget på nytt.

Naboene har kommet med merknader til den nære beliggenheten av Hus A og Hus B som vil gi innsyn på deres eiendommer, da bebyggelsen ligger noe høyere enn naboenes hus. Merknadene har ikke vært tilstrekkelig nok til at dette prosjektet ikke kan la seg gjennomføre. Ethvert nybygg i et område vil medføre endringer, og det blir en skjønnsmessig vurdering om endringene innebærer urimelige ulemper, jfr. vedtaket i HTM av 15.11.2007. Siden den foreslåtte bebyggelse ligger godt innenfor vedtatte planbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og avstand til nabobebyggelse, mener teknisk sjef at bebyggelsen ikke kan sies å være upåregnelig. I tillegg er planen nå justert slik at de påpekte ulempene er litt redusert for naboene. Det er vanskelig å se at ytterligere reduksjon og endringer kan foretas uten at man foretar en vesentlig reduksjon av bebyggelsen på boligfeltet. Skulle det vise seg at reguleringsplanen med tett småhusbebyggelse ikke lar seg gjennomføre i praksis, bør man vurdere å endre reguleringsplanen.

Det planlagte tiltaket har blitt endret av hensyn til naboer og bygg B er blitt skjøvet et par meter tilbake. Det er regulert inn en turvei mellom de to husene A og B og nabohusene på nedsiden. Den har en bredde på 6 meter, som bidrar til å skape ekstra rom mellom byggetomta og naboene på nedsiden. Kommunen vil ellers stille krav til utbygger om å ta særskilte landskapsmessige hensyn, blant annet ved å la noe vegetasjon stå igjen som skjerming. Dessuten vil det kreves at det settes opp gjerde slik som vist i reguleringsplanen.

De tre husene vil få et helhetlig og harmonisk preg, med et ensartet uttrykk.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne forslaget til revidert situasjonsplan/ utomhusplan.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte bygningene:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Block Watne AS	TKL 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger,

Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	ildsteder for gass med rørføringer og takstoler. Arkitektur, bygningsutforming
--	-------	---

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det skal innsendes en redegjørelse for massebehandlingen.
2. Oppføring av gjerde slik som vist i reguleringsplanen.
3. Det skal innsendes en revidert snittegning av hus A, B og C som viser ny plassering av hus B. Det samme gjelder for fasadetegning.
4. Før området bygges ut, skal det opparbeides en felles avkjørsel for felt B3 og B4, og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det skal innsendes en revidert situasjonsplan og utomhusplan som viser dette.
5. Det skal innsendes en detaljert vegetasjonsplan som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, samt ny beplantning i området.
6. Det må redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i prosjektet.
7. Det skal innsendes dokumentasjon for nødvendig støyskjerming mot Askehaugveien i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
8. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

Utv.sak nr 16/09**GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN - HUS A - 6-MANNSBOLIG - SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 113/137	Saknr.: 09/189
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	10/09	19.01.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	16/09	12.02.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 12. februar 2009:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om rammetillatelse for Hus A på gnr 113 bnr 137, datert 02.07.2007 med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Block Watne AS og Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse for Hus A. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere behandling av saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo i møte den 15. november 2007, sak 107/07, en situasjonsplan/utomhusplan for oppføring av 3 frittliggende hus, 1 stk.8 mannsbolig og 2 stk. 6 mannsbolig, på gnr 113 bnr 137, Ilevæien. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 17. desember 2007. Block Watne hadde også gjort en mindre justering av situasjonsplanen.. Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo for andre gang i møte 14. februar 2008, situasjonsplanen/utomhusplanen. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10.03.2008. Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt – Se sak om situasjonsplan/utomhusplan:

1. Situasjonsplan 1:1000
2. Utomhusplan - nedfotografert

3. Profil – snitt av området i vest, målestokk 1:200
4. Fasade- og plantegning – hus A og B – nedfotografert.
5. Fasade- og plantegning – hus C - nedfotografert
6. Situasjonsskart - nedfotografert
7. Snittegning – hus A, B og C.
8. Reguleringskart
9. Reguleringsbestemmelser
10. Beskrivelse av prosjektet
11. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
12. Merknad datert 18.06.07 fra Helene Øien, GB 113/9, og Freddy Øien, GB 113/38
13. Merknad datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, GB 113/150.
14. Kommentar til merknadene datert 18.10.07 fra Block Watne
15. Klage på vedtak datert 17.12.07 fra Block Watne
16. Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo 14. februar 2008 situasjonsplanen/utomhusplanen der de opprettholder det første vedtaket
17. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008.
18. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10. mars 2008.
19. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI.

Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS, Frognerstranda 2, 0271 Oslo.

Naboer

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Utbyggingsområdet (B4) på Enerhaugen ligger i en sørvestvendt helling mellom Askehaugveien og Ileveien med atkomst fra Ileveien. Tomten grenser mot Bjerkely gård i vest og en eiendom i øst som er regulert til spesialområde – bevaring (felt B3). Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt. Området er skogkledd fjellgrunn. Området er veldig godt synlig, særlig mot sør og vest, ettersom den skogkledd bergknausen stikker frem på en dominerende måte. Det går en høyspentledning gjennom den øvre delen av tomta.

Reguleringsmessige forhold som har betydning for saken

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (R-119), vedtatt av kommunestyret 05.04.1995, revidert i planutvalget 15.05.1997.

- § 5.
 - a. Innenfor områdene B2 og B4 skal det oppføres tett småhusbebyggelse innenfor de viste byggegrenser.
 - b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22⁰ og 45⁰.
 - c. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 meter.

d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal. Bebygd areal er definert i § 3 d.

e. Før søknad om byggetillatelse for områdene B2 og B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning for hvert område. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune om utforming av ubebygd del av tomta er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.

- § 7. Områdene B2, B4 og B6 skal ha en parkeringsdekning på 1,75 bilplasser pr. leilighet. For boliger mindre enn 60 m² bruksareal er parkeringsdekningen 1 bilplass per leilighet. Parkeringen kan anordnes som åpne parkeringsplasser og/eller i garasje. Garasjer/carporter skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carporter regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
- § 10. Innenfor fareområdet tillates ikke bygninger eller anlegg av noe slag. Det tillates å anlegge privat adkomstvei til felt B6 under høyspenningsanlegget.
- § 12. Det skal oppsettes gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen innenfor område B4 og B6 tar til.
- § 13. Felles avkjørsel er felles for B3 og B4 og skal opparbeides gjennom B4 frem til B3.

Forslag til bebyggelse.

Block Watne har som tiltakshaver og ansvarlig søker sendt inn et nytt forslag med endringer til situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 20 boenheter fordelt på to seksmannsboliger og en åttmannsbolig for felt B4, samt opparbeiding av atkomstvei, gangveier og fellesarealer. Hus A vil ligge mot den regulerte turveien i den nedre delen av tomta og av de 3 Husene ligger det lengst unna Askehaugveien i øst.

Arkitektens beskrivelse av prosjektet

Forslaget ligger innenfor reguleringsbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og takform. Takformen er tradisjonell med saltak på 22°. Mønehøyden er på 7,4 meter og gesimshøyden er på 5,6 meter.

Bebygd areal på 6 mannsboligen utgjør 308 m² BYA hver, totalt har boligene BYA på 1067 m². I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m². Den totale graden av utnytting blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Hus A er foreslått med 6 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m² til 71 m² i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m² til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje.

Hvert plan har inngang med direkte tilknytning med stue og kjøkken. Leilighetene er organisert med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og enkelte av soverommene. Noen soverom henvender seg mot utsikten med gode lysforhold. Oppholdsplanet åpner seg mot solen i form av altan for de leilighetene på øvre plan.

Hver leilighet er på ett plan, løftet opp fra terrenget med boliger både i underetasje og hovedplan. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med atkomstveien i bakkant. Foran boligene faller terrenget sterkt og det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terrenget inne på tomten.

Formspråk og materialbruk

Fasadene på bygningene er brutt opp med utspring, altaner og overdekninger. Uttrykket er lavmælt med hva gjelder takutstikk. Murene er pusset grå. Panelet er beiset låverødt. Vinduer og plater mellom disse har en blankere, malt karakter, også rød. Taket er tekket med grå papp. All ventilasjon er samlet i tre piper per bygning, som er beslått. Rekkverk har rammeverk i beiset tre og fyllinger av glass. Terrasser og altaner er i tre.

Uteoppholdsareal

Alle boligene har balkong eller terrasse. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligenes beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til friområdet.

Felles oppholdsareal/lekeareal

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,75 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m² som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. Kravet for området som helhet er med 20 boliger 32 plasser, og dette er innarbeidet i prosjektet.

I felt B4 skjer parkering på biloppstillingsplasser nord og øst på feltet, under fareområdet.

Brannsikkerhet

Block Watnes prosjekteringsavdeling har utarbeidet en redegjørelse for brannsikkerheten for boligfeltet i Ileveien. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3. utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

Støy:

I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger mot vest og uteoppholdsarealer inn mot bebyggelse.

Merknader i forbindelse med nabovarsling

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet 3 merknader fra naboer og gjenboere til prosjektet.

Merknad fra Helene Øien, Askehaugveien 50 og Freddy Øien, Askehaugveien 52 datert 18.06.07 bemerker de at grøntområdene i Ås kommune stadig blir ødelagt ved fortetting av nåværende boligfelt. Dette medfører en sterk forringelse av deres bomiljø. Videre bemerkes det at boligenes plassering i terrenget gir innsyn ovenfra og ned på deres hus.

Merknad fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, Askehaugveien 48 datert 20.06.07, bemerker de at byggene A og B er lagt tett innpå deres eiendom i bratt vestvendt skråning, og har store vinduer og uteområder direkte vendt mot deres boliger. Tiltaket slik det er foreslått, vil gi innsyn som vil føre til vesentlig ulempe for naboene. Det vil i tillegg fremstå som svært dominerende i sine omgivelser.

Block Watne AS kommentarer til merknader fra naboer:

Den planlagte utbyggingen er ikke i strid med reguleringsplanen for området. Det er en lavere utnyttelsesgrad (BYA), færre enheter og lavere bygninger enn det reguleringsplanen tillater. Bygningene er plassert så lavt i terrenget som mulig. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad. Det vil stå igjen store bjørketrær i grensen mellom 113/137, og dette vil bidra til skjerming av naboeiendommene.

Klage på vedtak fra Block Watne:

I klagen av 17.12.2007 uttaler Block Watne at det planlagte tiltaket ikke på noe punkt strider mot reguleringsbestemmelsene for området. Ingen dispensasjonssøknader er nødvendig for tiltaket som derfor heller ikke burde karakteriseres som såkalt uberegnelig, refereres til kommunens grunnlag for avslag.

Det planlagte tiltaket er tilpasset tomtens topografi både med hensyn på plassering og nødvendig terrenginngrep. Huskroppenes utforming skiller seg ikke i vesentlig grad fra øvrig bebyggelse i området. Det planlagte tiltaket skal oppføres på en tomt ervervet fra Ås kommune. Kommunen har selv utformet reguleringsbestemmelsene for området. Vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Byggesaken for hus A er en oppfølging av at det vil bli godkjent en situasjonsplan for eiendommen.

Klagen fra Block Watne på kommunens vedtak har ført fram og Fylkesmannen har opphevet kommunens vedtak. Dermed har dette ført til at saken må fremmes for hovedutvalget på nytt.

Naboene har kommet med merknader til den nære beliggenheten av Hus A, se vedlegg 12 og 13. Merknadene har ikke vært tilstrekkelig nok begrunnet til at dette skulle være relevant i saken. Ethvert nybygg i et område vil medføre endringer, og det blir en skjønnsmessig vurdering om endringene innebærer urimelige ulemper, jfr. vedtaket i HTM av 15.11.2007. Kommunen vil ellers stille krav til utbygger om å ta særskilte landskapsmessige hensyn, blant annet ved å la noe vegetasjon stå igjen som skjerming.

Det skal oppsettes et gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen tar til.

Hus A vil ligge mot Askehaugveien, og vil bli berørt av trafikkstøy. I henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79, skal det foretas nødvendig støyskjerming. Det tillates ikke etablert lekearealer eller andre uteoppholdsarealer i fareområdet. Hus A vil ligge i en avstand av minst 25 meter fra krafttraseens midtlinje.

Boligene skal oppføres i risikoklasse 4. Med bakgrunn i risikoklasse og etasjetall vil bygninger i 2 etasjer defineres som brannklasse 1 (hoveddel i 1.etasje og underetasje). Avstanden mellom bolighusene er ikke noen steder mindre enn 8,0 m. Hver leilighet skal være egen branncelle med vegger og dører i klasse EI 30. Trapperommet skal bygges som en egen branncelle i klasse EI 30. Det skal etableres nødvendige brannkummer i nærheten av bebyggelsen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden om rammetillatelse for Hus A. Teknisk sjef ber om at det gis delegert fullmakt til å behandle søknaden for igangsettingstillatelsen for byggingen med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte bygningene:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Block Watne AS	TKL 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. I forbindelse med terrasseringen av terrenget kommer det til å bli anlagt støttemurer. Det skal innsendes fasadetegninger og snittegninger av støttemurene.
2. Det skal innsendes en redegjørelse for massebehandlingen.
3. Det skal innsendes et komplett sett med tegninger av gjerde slik som vist i reguleringsplanen.
4. Det skal være innsendt dokumentasjon som viser at krav fra Follo Ren er oppfylt.
5. Det skal innsendes en revidert snittegning av hus A, B og C som viser ny plassering av hus B. Det samme gjelder for fasadetegning.
6. Før området bygges ut, skal det opparbeides en felles avkjørsel for felt B3 og B4, og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det skal innsendes en revidert situasjonsplan og utomhusplan som viser dette.
7. Det skal innsendes en detaljert vegetasjonsplan som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, samt ny beplantning i området.
8. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
9. Det skal innsendes en redegjørelse for tilstrekkelig lys og belysning i leilighetene.
10. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.

11. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
12. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
13. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
14. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
15. Det skal innleveres en brannteknisk dokumentasjon. Det skal foretas uavhengig kontroll av brannstrategien.
16. Skjema for boligspesifikasjon i GAB (NBR nr 5176-1) skal være innlevert.
17. Det må redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i prosjektet.
18. Det skal innsendes dokumentasjon for nødvendig støyskjerming mot Askehaugveien i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
19. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

20. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
21. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
22. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
23. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
24. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
25. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
26. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
27. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
28. Det forutsettes at hver leilighet får hver sin sportsbod.
29. Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Området skal beplantes for å gi en parkmessig karakter.
30. Saksbehandlingen er gebyrbelagt etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Utv.sak nr 17/09**GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN - HUS B - 6-MANNSBOLIG**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 113/137	Saknr.: 07/1598
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	17/09	12.02.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 12. februar 2009:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om rammetillatelse for Hus B på gnr 113 bnr 137, datert 02.07.2007 med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Block Watne AS og Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse for Hus A. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere behandling av saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo i møte den 15. november 2007, sak 107/07, en situasjonsplan/utomhusplan for oppføring av 3 frittliggende hus, 1 stk.8 mannsbolig og 2 stk. 6 mannsbolig, på gnr 113 bnr 137, Ilevæien. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 17. desember 2007. Block Watne hadde også gjort en mindre justering av situasjonsplanen. Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo for andre gang i møte 14. februar 2008, situasjonsplanen/utomhusplanen. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10.03.2008. Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt – Se sak om situasjonsplan/utomhusplan:

1. Situasjonsplan 1:1000
2. Utomhusplan - nedfotografert
3. Profil – snitt av området i vest, målestokk 1:200

4. Fasade- og plantegning – hus A og B – nedfotografert.
5. Fasade- og plantegning – hus C - nedfotografert
6. Situasjonsskart - nedfotografert
7. Snittegning – hus A, B og C.
8. Reguleringskart
9. Reguleringsbestemmelser
10. Beskrivelse av prosjektet
11. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
12. Merknad datert 18.06.07 fra Helene Øien, GB 113/9, og Freddy Øien, GB 113/38
13. Merknad datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, GB 113/150.
14. Kommentar til merknadene datert 18.10.07 fra Block Watne
15. Klage på vedtak datert 17.12.07 fra Block Watne
16. Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo 14. februar 2008 situasjonsplanen/utomhusplanen der de opprettholder det første vedtaket
17. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008.
18. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10. mars 2008.
19. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI.

Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS, Frognerstranda 2, 0271 Oslo.

Naboer

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Utbyggingsområdet (B4) på Enerhaugen ligger i en sørvestvendt helling mellom Askehaugveien og Ileveien med atkomst fra Ileveien. Tomten grenser mot Bjerkely gård i vest og en eiendom i øst som er regulert til spesialområde – bevaring (felt B3). Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt. Området er skogkledd fjellgrunn. Området er veldig godt synlig, særlig mot sør og vest, ettersom den skogkledd bergknausen stikker frem på en dominerende måte. Det går en høyspentledning gjennom den øvre delen av tomten.

Reguleringsmessige forhold som har betydning for saken

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (R-119), vedtatt av kommunestyret 05.04.1995, revidert i planutvalget 15.05.1997.

- § 5.
 - a. Innenfor områdene B2 og B4 skal det oppføres tett småhusbebyggelse innenfor de viste byggegrenser.
 - b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22⁰ og 45⁰.
 - c. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 meter.
 - d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtenes nettoareal. Bebygd areal er

definert i § 3 d.

e. Før søknad om byggetillatelse for områdene B2 og B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning for hvert område. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune om utforming av ubebygd del av tomta er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.

- § 7. Områdene B2, B4 og B6 skal ha en parkeringsdekning på 1,75 bilplasser pr. leilighet. For boliger mindre enn 60 m² bruksareal er parkeringsdekningen 1 bilplass per leilighet. Parkeringen kan anordnes som åpne parkeringsplasser og/eller i garasje. Garasjer/carporter skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carporter regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
- § 10. Innenfor fareområdet tillates ikke bygninger eller anlegg av noe slag. Det tillates å anlegge privat adkomstvei til felt B6 under høyspenningsanlegget.
- § 12. Det skal oppsettes gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen innenfor område B4 og B6 tar til.
- § 13. Felles avkjørsel er felles for B3 og B4 og skal opparbeides gjennom B4 frem til B3.

Forslag til bebyggelse:

Block Watne har som tiltakshaver og ansvarlig søker sendt inn et nytt forslag med endringer til situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 20 boenheter fordelt på to seksmannsboliger og en åttmannsbolig for felt B4, samt opparbeiding av atkomstvei, gangveier og fellesarealer. Hus B vil ligge mot den regulerte turveien i den nedre delen av tomta.

Arkitektens beskrivelse av prosjektet:

Forslaget ligger innenfor reguleringsbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og takform. Takformen er tradisjonell med saltak på 22°. Mønehøyden er på 7,4 meter og gesimshøyden er på 5,6 meter.

Bebygd areal på 6 mannsboligen utgjør 308 m² BYA hver, totalt har boligene BYA på 1067 m². I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m². Den totale graden av utnytting blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Hus B er foreslått med 6 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m² til 71 m² i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m² til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje.

Hvert plan har inngang med direkte tilknytning med stue og kjøkken. Leilighetene er organisert med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og enkelte av soverommene. Noen soverom henvender seg mot utsikten med gode lysforhold. Oppholdsplanet åpner seg mot solen i form av altan for de leilighetene på øvre plan.

Hver leilighet er på ett plan, løftet opp fra terrenget med boliger både i underetasje og hovedplan. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med atkomstveien i bakkant. Foran boligene faller terrenget sterkt og det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terrenget inne på tomten.

Formspråk og materialbruk

Fasadene på bygningene er brutt opp med utspring, altaner og overdekninger. Uttrykket er lavmælt med hva gjelder takutstikk. Murene er pusset grå. Panelet er beiset låverødt. Vinduer og plater mellom disse har en blankere, malt karakter, også rød. Taket er tekket med grå papp. All ventilasjon er samlet i tre piper per bygning, som er beslått. Rekkverk har rammeverk i beiset tre og fyllinger av glass. Terrasser og altaner er i tre.

Uteoppholdsareal

Alle boligene har balkong eller terrasse. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligenes beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til friområdet.

Felles oppholdsareal/lekeareal

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,75 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m² som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. Kravet for området som helhet er med 20 boliger 32 plasser, og dette er innarbeidet i prosjektet.

I felt B4 skjer parkering på biloppstillingsplasser nord og øst på feltet, under fareområdet.

Brannsikkerhet

Block Watnes prosjekteringsavdeling har utarbeidet en redegjørelse for brannsikkerheten for boligfeltet i Ileveien. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3. utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

Støy:

I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger mot vest og uteoppholdsarealer inn mot bebyggelse.

Merknader i forbindelse med nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet 3 merknader fra naboer og gjenboere til prosjektet.

Merknad fra Helene Øien, Askehaugveien 50 og Freddy Øien, Askehaugveien 52 datert 18.06.07 bemerker de at grøntområdene i Ås kommune stadig blir ødelagt ved fortetting av nåværende boligfelt. Dette medfører en sterk forringelse av deres bomiljø. Videre bemerkes det at boligenes plassering i terrenget gir innsyn ovenfra og ned på deres hus.

Merknad fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, Askehaugveien 48 datert 20.06.07, bemerker de at byggene A og B er lagt tett innpå deres eiendom i bratt vestvendt skråning, og har store vinduer og uteområder direkte vendt mot deres boliger. Tiltaket slik det er foreslått, vil gi innsyn som vil føre til vesentlig ulempe for naboene. Det vil i tillegg fremstå som svært dominerende i sine omgivelser.

Block Watne AS kommentarer til merknader fra naboer:

Den planlagte utbyggingen er ikke i strid med reguleringsplanen for området. Det er en lavere utnyttelsesgrad (BYA), færre enheter og lavere bygninger enn det reguleringsplanen tillater. Bygningene er plassert så lavt i terrenget som mulig. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad. Det vil stå igjen store bjørketrær i grensen mellom 113/137, og dette vil bidra til skjerming av naboeiendommene.

Klage på vedtak fra Block Watne:

I klagen av 17.12.2007 uttaler Block Watne at det planlagte tiltaket ikke på noe punkt strider mot reguleringsbestemmelsene for området. Ingen dispensasjonssøknader er nødvendig for tiltaket som derfor heller ikke burde karakteriseres som såkalt uberegnelig, refereres til kommunens grunnlag for avslag.

Det planlagte tiltaket er tilpasset tomtens topografi både med hensyn på plassering og nødvendig terrenginngrep. Huskroppenes utforming skiller seg ikke i vesentlig grad fra øvrig bebyggelse i området. Det planlagte tiltaket skal oppføres på en tomt ervervet fra Ås kommune. Kommunen har selv utformet reguleringsbestemmelsene for området. Vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Byggesaken for hus A er en oppfølging av at det vil bli godkjent en situasjonsplan for eiendommen.

Klagen fra Block Watne på kommunens vedtak har ført fram og Fylkesmannen har opphevet kommunens vedtak. Dermed har dette ført til at saken må fremmes for hovedutvalget på nytt.

Naboene har kommet med merknader til den nære beliggenheten av Hus B, se vedlegg 12 og 13. Merknadene har ikke vært tilstrekkelig nok begrunnet til at dette skulle være relevant i saken. Ethvert nybygg i et område vil medføre endringer, og det blir en skjønnsmessig vurdering om endringene innebærer urimelige ulemper, jfr. vedtaket i HTM av 15.11.2007. Kommunen vil ellers stille krav til utbygger om å ta særskilte landskapsmessige hensyn, blant annet ved å la noe vegetasjon stå igjen som skjerming.

Det skal oppsettes et gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen tar til.

Hus B vil ligge mot Askehaugveien, og vil bli berørt av trafikkstøy. I henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79, skal det foretas nødvendig støyskjerming. Det tillates ikke etablert lekearealer eller andre uteoppholdsarealer i fareområdet. Hus B vil ligge i en avstand av minst 25 meter fra krafttraseens midtlinje.

Boligene skal oppføres i risikoklasse 4. Med bakgrunn i risikoklasse og etasjetall vil bygninger i 2 etasjer defineres som brannklasse 1 (hoveddel i 1.etasje og underetasje). Avstanden mellom bolighusene er ikke noen steder mindre enn 8,0 m. Hver leilighet skal være egen branncelle med vegger og dører i klasse EI 30. Trapperommet skal bygges som en egen branncelle i klasse EI 30. Det skal etableres nødvendige brannkummer i nærheten av bebyggelsen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden om rammetillatelse for Hus B. Teknisk sjef ber om at det gis delegert fullmakt til å behandle søknaden for igangsettingstillatelsen for byggingen med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte bygningene:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Block Watne AS	TKL 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. I forbindelse med terrasseringen av terrenget kommer det til å bli anlagt støttemurer. Det skal innsendes fasadetegninger og snittegninger av støttemurene.
2. Det skal innsendes en redegjørelse for massebehandlingen.
3. Det skal innsendes et komplett sett med tegninger av gjerde slik som vist i reguleringsplanen.
4. Det skal være innsendt dokumentasjon som viser at krav fra Follo Ren er oppfylt.
5. Det skal innsendes en revidert snittegning av hus A, B og C som viser ny plassering av hus B. Det samme gjelder for fasadetegning.
6. Før området bygges ut, skal det opparbeides en felles avkjørsel for felt B3 og B4, og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det skal innsendes en revidert situasjonsplan og utomhusplan som viser dette.
7. Det skal innsendes en detaljert vegetasjonsplan som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, samt ny beplantning i området.
8. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
9. Det skal innsendes en redegjørelse for tilstrekkelig lys og belysning i leilighetene.

10. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
11. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
12. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
13. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
14. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
15. Det skal innleveres en brannteknisk dokumentasjon. Det skal foretas uavhengig kontroll av brannstrategien.
16. Skjema for boligspesifikasjon i GAB (NBR nr 5176-1) skal være innlevert.
17. Det må redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i prosjektet.
18. Det skal innsendes dokumentasjon for nødvendig støyskjerming mot Askehaugveien i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
19. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

20. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
21. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
22. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
23. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
24. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
25. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
26. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
27. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
28. Det forutsettes at hver leilighet får hver sin sportsbod.
29. Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Området skal beplantes for å gi en parkmessig karakter.
30. Saksbehandlingen er gebyrbelagt etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Utv.sak nr 18/09**GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN - HUS C - 8-MANNS BOLIG**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 113/137	Saknr.: 07/1595
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	18/09	12.02.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 12. februar 2009:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om rammetillatelse for Hus A på gnr 113 bnr 137, datert 02.07.2007 med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Block Watne AS og Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse for Hus C. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere behandling av saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo i møte den 15. november 2007, sak 107/07, en situasjonsplan/utomhusplan for oppføring av 3 frittliggende hus, 1 stk.8 mannsbolig og 2 stk. 6 mannsbolig, på gnr 113 bnr 137, Ilevæien. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 17. desember 2007. Block Watne har også gjort en mindre justering av situasjonsplanen..

Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo for andre gang i møte 14. februar 2008, situasjonsplanen/utomhusplanen der de opprettholder det første vedtaket. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10.03.2008.

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt - Se sak om situasjonsplan/utomhusplan:

1. Situasjonsplan 1:1000
2. Utomhusplan - nedfotografert

3. Profil – snitt av området i vest, målestokk 1:200
4. Fasade- og plantegning – hus A og B – nedfotografert.
5. Fasade- og plantegning – hus C - nedfotografert
6. Situasjonsskart - nedfotografert
7. Snittegning – hus A, B og C.
8. Reguleringskart
9. Reguleringsbestemmelser
10. Beskrivelse av prosjektet
11. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
12. Merknad datert 18.06.07 fra Helene Øien, GB 113/9, og Freddy Øien, GB 113/38
13. Merknad datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, GB 113/150.
14. Kommentar til merknadene datert 18.10.07 fra Block Watne
15. Klage på vedtak datert 17.12.07 fra Block Watne
16. Hovedutvalg for teknikk og miljø av slo 14. februar 2008 situasjonsplanen/utomhusplanen der de opprettholder det første vedtaket
17. Vedtaket ble påklaget av Block Watne i brev av 20. mai 2008.
18. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse den 10. mars 2008.
19. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak i brev av 14. november 2008. Klagen fra Block Watne har etter dette ført fram.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI.

Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS, Frognerstranda 2, 0271 Oslo.

Naboer

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Utbyggingsområdet (B4) på Enerhaugen ligger i en sørvestvendt helling mellom Askehaugveien og Ileveien med atkomst fra Ileveien. Tomten grenser mot Bjerkely gård i vest og en eiendom i øst som er regulert til spesialområde – bevaring (felt B3). Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt. Området er skogkledd fjellgrunn. Området er veldig godt synlig, særlig mot sør og vest, ettersom den skogkledd bergknausen stikker frem på en dominerende måte. Det går en høyspentledning gjennom den øvre delen av tomta.

Reguleringsmessige forhold som har betydning for saken

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (R-119), vedtatt av kommunestyret 05.04.1995, revidert i planutvalget 15.05.1997.

- § 5.
 - a. Innenfor områdene B2 og B4 skal det oppføres tett småhusbebyggelse innenfor de viste byggegrenser.
 - b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22⁰ og 45⁰.
 - c. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 meter.

d. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal. Bebygd areal er definert i § 3 d.

e. Før søknad om byggetillatelse for områdene B2 og B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning for hvert område. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune om utforming av ubebygd del av tomta er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.

- § 7. Områdene B2, B4 og B6 skal ha en parkeringsdekning på 1,75 bilplasser pr. leilighet. For boliger mindre enn 60 m² bruksareal er parkeringsdekningen 1 bilplass per leilighet. Parkeringen kan anordnes som åpne parkeringsplasser og/eller i garasje. Garasjer/carporter skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carporter regnes ikke med i tillatt bebygd areal.
- § 10. Innenfor fareområdet tillates ikke bygninger eller anlegg av noe slag. Det tillates å anlegge privat adkomstvei til felt B6 under høyspenningsanlegget.
- § 12. Det skal oppsettes gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen innenfor område B4 og B6 tar til.
- § 13. Felles avkjørsel er felles for B3 og B4 og skal opparbeides gjennom B4 frem til B3.

Forslag til bebyggelse.

Block Watne har som tiltakshaver og ansvarlig søker sendt inn et nytt forslag med endringer til situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 20 boenheter fordelt på to seksmannsboliger og en åttmannsbolig for felt B4, samt opparbeiding av atkomstvei, gangveier og fellesarealer. Hus A vil ligge mot den regulerte turveien i den nedre delen av tomta og av de 3 Husene ligger det lengst unna Askehaugveien i øst.

Hus C er foreslått med 8 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m² til 71 m² i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m² til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje. Bebygd areal på 6 mannsboligene utgjør 308 m² BYA hver og 8 mannsboligene utgjør 529 m² BYA, totalt har boligene BYA på 1067 m². I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m². Grad av utnyttning blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Arkitektens beskrivelse av prosjektet

Forslaget ligger innenfor reguleringsbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og takform. Takformen er tradisjonell med saltak på 22°. Mønehøyden er på 7,4 meter og gesimshøyden er på 5,6 meter.

Bebygd areal på 8 mannsboligen utgjør 529 m² BYA, totalt har boligene BYA på 1067 m². I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m². Den totale graden av utnyttning blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Hus C er foreslått med 8 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m² til 71 m² i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m² til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje.

Hvert plan har inngang med direkte tilknytning med stue og kjøkken. Leilighetene er organisert med et stort oppholdsrom (kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og enkelte av

soverommene. Noen soverom henvender seg mot utsikten med gode lysforhold. Oppholdsplanet åpner seg mot solen i form av altan for de leilighetene på øvre plan.

Hver leilighet er på ett plan, løftet opp fra terrenget med boliger både i underetasje og hovedplan. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med atkomstveien i bakkant. Foran boligene faller terrenget sterkt og det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terrenget inne på tomten.

Formspråk og materialbruk

Fasadene på bygningene er brutt opp med utspring, altaner og overdekninger. Uttrykket er lavmælt med hva gjelder takutstikk. Murene er pusset grå. Panelet er beiset låverødt. Vinduer og plater mellom disse har en blankere, malt karakter, også rød. Taket er tekket med grå papp. All ventilasjon er samlet i tre piper per bygning, som er beslått. Rekkverk har rammeverk i beiset tre og fyllinger av glass. Terrasser og altaner er i tre.

Uteoppholdsareal

Alle boligene har balkong eller terrasse. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligenes beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til friområdet.

Felles oppholdsareal/lekeareal

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,75 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m² som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. Kravet for området som helhet er med 20 boliger 32 plasser, og dette er innarbeidet i prosjektet.

I felt B4 skjer parkering på biloppstillingsplasser nord og øst på feltet, under fareområdet.

Brannsikkerhet

Block Watnes prosjekteringsavdeling har utarbeidet en redegjørelse for brannsikkerheten for boligfeltet i Ileveien. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3.utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

Støy:

I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger mot vest og uteoppholdsarealer inn mot bebyggelse.

Merknader i forbindelse med nabovarsling

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet 3 merknader fra naboer og gjenboere til prosjektet.

Merknad fra Helene Øien, Askehaugveien 50 og Freddy Øien, Askehaugveien 52 datert 18.06.07 bemerker de at grøntområdene i Ås kommune stadig blir ødelagt ved foretting av

nåværende boligfelt. Dette medfører en sterk forringelse av deres bomiljø. Videre bemerkes det at boligenes plassering i terrenget gir innsyn ovenfra og ned på deres hus.

Merknad fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, Askehaugveien 48 datert 20.06.07, bemerker de at byggene A og B er lagt tett innpå deres eiendom i bratt vestvendt skråning, og har store vinduer og uteområder direkte vendt mot deres boliger. Tiltaket slik det er foreslått, vil gi innsyn som vil føre til vesentlig ulempe for naboene. Det vil i tillegg fremstå som svært dominerende i sine omgivelser.

Block Watne AS kommentarer til merknader fra naboer:

Den planlagte utbyggingen er ikke i strid med reguleringsplanen for området. Det er en lavere utnyttelsesgrad (BYA), færre enheter og lavere bygninger enn det reguleringsplanen tillater. Bygningene er plassert så lavt i terrenget som mulig. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad. Det vil stå igjen store bjørketrær i grensen mellom 113/137, og dette vil bidra til skjerming av naboeiendommene.

Klage på vedtak fra Block Watne:

I klagen av 17.12.2007 uttaler Block Watne at det planlagte tiltaket ikke på noe punkt strider mot reguleringsbestemmelsene for området. Ingen dispensasjonssøknader er nødvendig for tiltaket som derfor heller ikke burde karakteriseres som såkalt uberegnelig, refereres til kommunens grunnlag for avslag.

Det planlagte tiltaket er tilpasset tomtens topografi både med hensyn på plassering og nødvendig terrenginngrep. Huskroppenes utforming skiller seg ikke i vesentlig grad fra øvrig bebyggelse i området. Det planlagte tiltaket skal oppføres på en tomt ervervet fra Ås kommune. Kommunen har selv utformet reguleringsbestemmelsene for området. Vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltaket er søknadspiktig etter plan- og bygningslovens § 93. Byggesaken for hus A er en oppfølging av at det vil bli godkjent en situasjonsplan for eiendommen.

Klagen fra Block Watne på kommunens vedtak har ført fram og Fylkesmannen har opphevet kommunens vedtak. Dermed har dette ført til at saken må fremmes for hovedutvalget på nytt.

Naboene har kommet med merknader til Hus C. Merknadene har ikke vært tilstrekkelig begrunnet til at dette skulle være relevant i saken. Ethvert nybygg i et område vil medføre endringer, og det blir en skjønnsmessig vurdering om endringene innebærer urimelige ulemper, jfr. vedtaket i HTM av 15.11.2007. Kommunen vil ellers stille krav til utbygger om å ta særskilte landskapsmessige hensyn, blant annet ved å la noe vegetasjon stå igjen som skjerming.

Det skal oppsettes et gjerde med høyde minst 1,2 m slik som planen viser. Gjerdet skal være oppsatt før boligbyggingen tar til.

Hus C vil ligge mot Askehaugveien, og vil bli berørt av trafikkstøy. I henhold til Miljøverndepartementets veiledende retningslinjer for veitrafikkstøy, jfr. rundskriv T8/79, skal det foretas nødvendig støyskjerming. Det tillates ikke etablert lekearealer eller andre uteoppholdsarealer i fareområdet. Hus C vil ligge i en avstand av minst 25 meter fra krafttraseens midtlinje.

Boligene skal oppføres i risikoklasse 4. Med bakgrunn i risikoklasse og etasjetall vil bygninger i 2 etasjer defineres som brannklasse 1 (hoveddel i 1.etasje og underetasje).

Avstanden mellom bolighusene er ikke noen steder mindre enn 8,0 m. Hver leilighet skal være

egen branncelle med vegger og dører i klasse EI 30. Trapperommet skal bygges som en egen branncelle i klasse EI 30. Det skal etableres nødvendige brannkummer i nærheten av bebyggelsen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden om rammetillatelse for Hus C. Teknisk sjef ber om at det gis delegert fullmakt til å behandle søknaden for igangsettingstillatelsen for bygningen med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte bygningene:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Block Watne AS	TKL 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Block Watne AS	TKL 2	Alle fagområder unntatt arkitektur/bygningsutforming, grunnarbeid, plassering, ventilasjon, rørlegger, ildsteder for gass med rørføringer og takstoler.
Petter Yran & Bjørn Storbraaten Architects AS	TKL 2	Arkitektur, bygningsutforming

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. I forbindelse med terrasseringen av terrenget kommer det til å bli anlagt støttemurer. Det skal innsendes fasadetegninger og snittegninger av støttemurene.
2. Det skal innsendes en redegjørelse for massebehandlingen.
3. Det skal innsendes et komplett sett med tegninger av gjerde slik som vist i reguleringsplanen.
4. Det skal være innsendt dokumentasjon som viser at krav fra Follo Ren er oppfylt.
5. Det skal innsendes en revidert snittegning av hus A, B og C som viser ny plassering av hus B. Det samme gjelder for fasadetegning.
6. Før området bygges ut, skal det opparbeides en felles avkjørsel for felt B3 og B4, og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det skal innsendes en revidert situasjonsplan og utomhusplan som viser dette.

7. Det skal innsendes en detaljert vegetasjonsplan som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, samt ny beplantning i området.
8. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
9. Det skal innsendes en redegjørelse for tilstrekkelig lys og belysning i leilighetene.
10. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
11. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
12. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
13. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
14. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
15. Det skal innleveres en brannteknisk dokumentasjon. Det skal foretas uavhengig kontroll av brannstrategien.
16. Skjema for boligspesifikasjon i GAB (NBR nr 5176-1) skal være innlevert.
17. Det må redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i prosjektet.
18. Det skal innsendes dokumentasjon for nødvendig støyskjerming mot Askehaugveien i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
19. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

20. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
21. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
22. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
23. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
24. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
25. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
26. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
27. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
28. Det forutsettes at hver leilighet får hver sin sportsbod.
29. Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Området skal beplantes for å gi en parkmessig karakter.
30. Saksbehandlingen er gebyrbelagt etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Utv.sak nr 19/09**GNR 114 BNR 16 - BØLSTADFELTET 13 - OPPFØRING AV TILBYGG, BRUKSENDRING TIL BOLIGFORMÅL**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 114/16	Saknr.: 07/2126
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	374/07	21.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/09	12.02.2009

Innstilling til møte den 14.02.2009 i det faste utvalg for plansaker HTM:**Alternativ 1**

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredning med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gir dispensasjon til oppføring av tilbygg til hytte på eiendommen gnr 114 bnr 16.

Det faste utvalg for plansaker gir bygnings- og reguleringsjefen fullmakt til å formulere vedtak om igangsettingstillatelse.

Alternativ 2

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredning med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 gir igangsettingstillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gnr 114 bnr 16.

Brukstillatelse blir ikke gitt før atkomstvei fra rundkjøringen i riksvei 156 er opparbeidet og godkjent.

Det faste utvalg for plansaker gir bygnings- og reguleringsjefen fullmakt til å formulere vedtak om igangsettingstillatelse.

Ås, 03.02.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Rammetillatelse av 18.02.2008

Tidligere politisk behandling:

Behandling i det faste utvalg for plansaker den 24.04.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart
2. Plantegninger
3. Fasadetegninger
4. Utsnitt av reguleringsplanen
5. Reguleringsplanens bestemmelser
6. Protest fra Per Gjerde i brev av 11.09.2007
7. Brev fra Gunn Langerud av 07.02.2008
8. Kommunens vedtak i sak nr D 374/07 av 18.02.2008.
9. Brev fra Bølstad utbyggingslag v/Zoltan Csuja av 22.02.2008
10. Klagebrev av 06.03.2008.
11. E-post fra Statens vegvesen av 10.04.2008.
12. Brev fra Per Gjerde av 10.04.2008.
13. Behandling av saken i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 24.04.2008
14. Fylkesmannens avgjørelse i brev av 09.12.2008
15. Presisering av Fylkesmannens vedtak i brev av 20.01.2009
16. Søknad om dispensasjon av 30.01.2009.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Joar Sætnan og Gunn W. Langerud – Nordskogenveien 17 A, 1407 Vinterbro
Per Gjerde Bølstad Gård, 1407 Vinterbro
Statens vegvesen
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Saken gjelder søknad fra Gunn W. Langerud og Joar Sætnan av 15.10.2007 om bruksendring fra fritidsbolig til boligformål, samt tilbygg og påbygg til eksisterende bygning. Søknad om tillatelse ble i sak nr. D 374/07 av 18.02.2008 omgjort til to-trinns søknad, og det ble gitt rammetillatelse med vilkår om at igangsettingstillatelse ikke kan gis før atkomstvei fra rundkjøring ved rv. 156 er opparbeidet og godkjent.

Vedtaket ble påklaget av Gunn W. Langerud og Joar Sætnan i brev av 06.03.2008.

Tiltakshavere mener at deres bruksendring til helårsbolig ikke vil medføre økt belastning på eksisterende vei. De stilles seg undrende til at kommunen ikke kan gi dispensasjon til at arbeidene kan startes, og eventuelt vente med å godkjenne bruksendring til ny avkjøring er på plass.

Klagen ble behandlet i møte i det faste utvalget for plansaker den 24.04.2008. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Fylkesmannens avgjørelse i brevet av 09.12.2008:

Fylkesmannen stadfestet i brevet av 09.12.2008 kommunens vedtak. Klagen hadde ikke ført fram.

Fylkesmannen skriver også følgende:

Tiltakshaver har fremhevet at kommunen kan vente med å godkjenne bruksendring til ny avkjøring er på plass. Kommunen uttaler at eventuell tillatelse til utbygging vil kunne skape

presedens for lignende saker, noe som kunne resultere i ytterligere utbygging på feltet. Dette kunne videre forsterket med ulovlig beboelse på feltet og direkte påvirke trafikkforholdene i området.

Fylkesmannen ser at dette kan bli et problem, men vil påpeke at tilbygg, påbygg eller underbygging etter loven ikke utløser opparbeidelsesplikt hvis det ikke som følge av tiltaket kommer en ny selvstendig boenhet. Fører ikke tiltaket til ny boenhet, er det ikke oppstått noen endret situasjon som gir grunn til å kreve opparbeidelse av vei og avløpsledninger.

Fylkesmannen opplyser videre at dersom tiltakshaver ønsker å påbegynne noen av byggerarbeider som er godkjent før selve bruken til helårsbolig godkjennes av kommunen, kan ikke Fylkesmannen se at dette kan nektes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 67. Det kan også synes urimelig at tiltakshaver ikke skal kunne igangsette en slik utvidelse, selv om boligen, inntil veien opparbeides, ikke kan endres til helårsbolig. Eventuell ulovlig bruk av bygning må forfølges av kommunen i egen sak.

Presisering av Fylkesmannens vedtak i brevet av 20.01.2009:

Fylkesmannens kommentarer i saken virket litt motstridene i forhold til avgjørelsen. Bygnings- og reguleringssjef har dermed tatt kontakt med Fylkesmannen og bedt om presisering. I brev av 20.01.2009 kommer Fylkesmannen med følgende forklaring: *Dersom tilbygget skal bygges uavhengig av gjennomføring av bruksendringen, vil det i tilfelle være tale om et tilbygg til fritidsbolig. Siden planområdet er regulert til boligområde, må tiltakshaver da søke kommunen om dispensasjon fra planformålet etter plan- og bygningsloven § 7. Dersom slik dispensasjon eventuelt gis, vil det kunne søkes om igangsettingstillatelse for tilbygget alene.*

Søknad om dispensasjon:

Slik Fylkesmannen anbefaler søker Gunn W. Langerud og Joar Sætnan i brev av 30.01.2009 om dispensasjon for å kunne oppføre tilbygg til eksisterende hytte.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Ved å nekte igangsettingstillatelse til oppføring av tilbygg har kommunen forsøkt å få styring med bygging og bruk av hytter på Bølstadfeltet. Det viser seg likevel at kommunen ikke kan etter loven nekte igangsetting av byggearbeider. Bygningen kan likevel ikke tas i bruk som helårsbolig før veien er opparbeidet.

Teknisk sjef ser svakheter ved en slik lovanvendelse, da dette kan få presedens, og at kommunen får flere søknader om utvidelse og oppføring av nye boliger på feltet, hvor igangsettingstillatelse da må gis. Dette kan da medføre økt trafikk og uønsket belastning på veien.

Kommunen kan også miste kontroll over bruk av hytter i området, særlig da bebyggelsen på feltet vil få boligstandard.

Det som dermed er viktig nå, er at det settes i gang prosess med bygging av veien, slik at bruksendring kan gis når arbeidene med utbygging er fullført.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å velge alternativ 2 i innstillingen om at det gis igangsettingstillatelse til oppføring av tilbygg, men at boligen ikke tas i bruk før atkomstvei fra rundkjøringen i riksvei 156 er opparbeidet og godkjent.