

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i  
Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3

30.04.2009 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

#### DELEGERTE SAKER

Utv.sak nr. 31/09                      09/1030  
ÅRSMELDING 2008

Utv.sak nr. 32/09                      08/2291  
ÅS KOMMUNES REGLEMENTER - REVIDERING 2009

Utv.sak nr. 33/09                      08/145  
R-132 - REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10 - NY BEHANDLING I HTM

Utv.sak nr. 34/09                      08/2937  
R-257 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅLERUDMYRA SKYTEBANE

Utv.sak nr. 35/09                      07/1628  
GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING - NY BEHANDLING - KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 14/09

Utv.sak nr. 36/09                      08/2762  
GNR 111 BNR 1 - FORLENGELSE AV GANGVEI LANGS KJÆRNESVEIEN KLAGE PÅ VEDTAK I HTM - SAK 12/09

Utv.sak nr. 37/09                      08/2652  
GNR 108 BNR 77 - TOFARET 8-10 - NYBYGG GARASJE FOR 10 BILER

Utv.sak nr. 38/09                      08/2009  
GNR 73 BNR 44 - HOLSTADVEIEN 21 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr. 39/09                      09/689  
GNR 96 BNR 5 - KONGEVEIEN 121 - OPPFØRING AV GARASJE

Utv.sak nr. 40/09                      09/344  
GNR 107 BNR 467 - FÅLESLORÅSEN 9 - STØYSKJERM

Utv.sak nr. 41/09                      09/553  
GNR 107 BNR 291 OG 292 - FÅLESLORÅSEN 1 OG 3 - STØYSKJERM

Utv.sak nr. 42/09                      07/2126  
GNR 114 BNR 16 - BØLSTADFELTET 13 - OPPFØRING AV TILBYGG, BRUKSENDRING

Utv.sak nr. 43/09                      07/961  
GNR 19 BNR 2 - NYVEIEN 37 - NORDRE TOKERUD - JORDPLANERING

Utv.sak nr. 44/09                      08/2651  
R-256 - REGULERINGSPLAN FOR BRANNSTASJON M.M. PÅ HAUG GÅRD

Utv.sak nr. 45/09                      08/44  
GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - TILBYGG - LOKALER TIL BRANNSTASJON  
ENDRING AV RAMMETILLATELSE

**Ås, 21.04.2009.**

**Håvard Steinsholt  
Leder**

**Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen,**  
Tlf. 64 96 20 18 eller e-post [jeanette.karlsen@as.kommune.no](mailto:jeanette.karlsen@as.kommune.no).  
(Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar  
ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis).  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**ÅS KOMMUNE**  
Hovedutvalg for teknikk og miljø

**DELEGERTE SAKER**

**16.02.2009 – 15.04.2009**

**Utv.sak nr 31/09**  
**ÅRSMELDING 2008**

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 145 &14	Saknr.: 09/1030
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	10/09	29.04.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	31/09	30.04.2009
Hovedutvalg for helse og sosial	/	29.04.2009
Formannskapet	/	29.04.2009
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

Årsmelding 2008 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 21.04.2009

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for oppvekst og kultur  
Hovedutvalg for helse og sosial  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt separat:** (sendt alle aktuelle utvalg 22.04.2009)  
Årsmelding 2008

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Ingen

**SAKSUTREDNING:**

Årsmeldingen er rådmannens tilbakereportering på målsettinger og tiltak i handlingsprogram og økonomiplan 2008 – 2011, vedtatt i kommunestyret 12.12.2007. Årsmeldingen er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogrammet. I årsmeldingen rapporteres det på følgende:

- Fokusområdene samfunn, brukere, medarbeidere og økonomi
- Oppfølging av vedtak
- Planoversikt

Nedenfor gis et kort sammendrag av det som vurderes å være de viktigste sakene i 2008.

### **Kommunens økonomiske situasjon**

Netto driftsresultat regnes ofte som den viktigste indikatoren for kommunens økonomi.

I opprinnelig budsjett for 2008 var netto driftsresultat minus 1,4 prosent. Utover i perioden var det forutsatt en gradvis bedring.

En negativ avkastning på e-verksmidlene er den viktigste årsak til at resultatet for 2008 er blitt svakere enn forutsatt. For 2008 er netto driftsresultat minus 3,2 prosent av driftsinntektene. Det negative resultatet er dekket inn med bruk av fond. Dette har medført at midler på disposisjonsfond er redusert i betydelig grad i løpet av 2008.

Når det gjelder kommunens driftskostnader viser analysen for 2008 at vi er på rett vei.

Ås kommune har lyktes å gjøre innsparinger, og helhetlig sett er resultatet godt. Tidligere har utgiftsnivået vært høyere enn for gjennomsnittet av de andre kommunene i Follo og Akershus, men utgiftsnivået er nå litt lavere. Imidlertid har Ås kommune en gjeldsbelastning som er større, og et inntektsnivå som er lavere enn for sammenliknbare kommunegrupper. Inntektene til Ås kommune har ikke økt så mye som for kommunesektoren generelt fordi skatteinntektene ikke har hatt samme vekst som for landsgjennomsnittet.

Dette betyr at Ås kommune må legge til grunn lavere utgiftsnivå enn andre kommuner i Follo og Akershus også i tiden framover.

### **Betydelig befolkningsvekst**

Ås hadde den største befolkningsveksten i Follo i 2008, med hele 3,5 % vekst eller 539 nye innbyggere. I HP for 2008 ble det lagt til grunn en prognose som viste 3,0 % vekst, så utviklingen stemmer forholdsvis godt med prognosen. Med ferdigstilling av flere store boligprosjekter i Ås sentrum, Granheimtunet og på Nesset er det ikke uventet at veksten ville bli stor. For å møte økningen i folketallet er det en utfordring å legge til rette for tjenestetilbudet. Skolekapasiteten er anstrengt på enkelte skoler, men anses å være tilstrekkelig. Barnehagedekningen er en utfordring.

### **Veterinærhøgskolen kommer til Ås**

Stortinget vedtok i april 2007 å flytte Veterinærhøgskolen og Veterinærinstituttet til Ås. Dette gir Ås nærmere 720 nye arbeidsplasser og 790 nye studenter. Samlokaliseringen av NVH og VI med UMB har et omfang som krever at utbyggingen gjennomføres i medhold av godkjente planer etter plan- og bygningsloven. Ås kommune som planmyndighet samarbeider med Statsbygg som ivaretar byggherrerollen for samlokaliseringen. Avklaring av hvor VI og NVH skal lokaliseres vil være et viktig tema i 2009.

### **Kommunedelplan for Vinterbro**

Kommunestyret vedtok 15.10.08 å legge forslag til kommunedelplan for Vinterbro ut til høring og offentlig ettersyn. Bakgrunnen for planarbeidet er Steen & Strøm sitt ønske om å videreutvikle Vinterbro som handels- og opplevelsesdestinasjon, gjennom en utvikling som knytter handelssenteret nærmere opp mot de aktivitetene som finnes på Tusenfryd. Det er tenkt gjennomført med følgende tiltak på sørsiden av RV 156 via en bro over denne:

- Innendørs skibakke for alpint og skitunnel for langrenn og skiskyting

- Hotell med konferansesenter, SPA-avdeling og badeanlegg
- Utvidet handel med plasskrevende varegrupper

I forbindelse med høringen kom det inn 35 uttalelser til planforslaget. Av statlige og regionale myndigheter var det kun Fylkestinget som var overveiende positiv til planforslaget. Statens vegvesen og fylkesmannens miljøvernavdeling har fremmet innsigelse. Planforslaget er oversendt Riksantikvaren til vurdering.

### **Interkommunalt samarbeid om å bedre vannkvaliteten i Bunnefjorden, Årungen og Gjersjøen**

Gjennom vannforvaltningsforskriften er EU's vannrammedirektiv gjort gjeldende i Norge.

PURA-prosjektet er en oppfølging av EU's vannrammedirektiv og omfatter Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget. Målsetting med prosjektet er å oppnå god økologisk og kjemisk tilstand innen 2015. Prosjektet er et interkommunalt samarbeid mellom Nesodden, Frogn, Ås, Ski, Oppegård og Oslo kommuner.

PURA har i 2008 utarbeidet en tiltaksanalyse som skal inngå i en forvaltningsplan for hele vannregionen. Forslag til denne forvaltningsplanen legges på høring i 2009.

Endelig

forvaltningsplan medfører lokale tiltaksplaner for kommunene tilknyttet PURA.

### **Moer sykehjem er i drift**

Sykehjemmet har nå vært i bruk en god stund, og utearealet er opparbeidet. I slutten av 2008 startet 1 års befaringer hvor bygningsmessige feil registreres og utbedres. Kommunestyrets vedtak om salg av 10 plasser i 2008 ble ivaretatt fram til og med 2.tertial. Ski kommune avsluttet sine kjøp i begynnelsen av 3. tertial, og på tross av aktiv markedsføring i Akershus, Oslo og deler av Østfold og Buskerud lykkes det ikke å selge alle plassene.

### **NAV-Ås etablert**

I 2008 ble NAV-leder ansatt og prosjekt om etablering av NAV-kontor i Ås igangsatt. Innenfor en meget kort tidsramme lykkes det å etablere kontoret og i oktober flyttet NAV-Trygd, NAV-arbeid og Ås kommune inn i Moerveien 2, og etablerte den lokale arbeids- og velfedsforvaltningen. Kontoret hadde offisiell åpning i desember.

### **Barnehagekapasiteten utfordres**

Mangel på barnehageplasser har vært en utfordring i 2008. Tunveien barnehage åpnet 1.

desember og ble planlagt og ferdigstilt på bakgrunn av mangel på plasser etter hovedopptaket 2008. Med tilbudet i Tunveien har kommunen fått ca.100 nye barnehageplasser. Ca. 50 barn under 3 år begynte i Tunveien i løpet av desember.

### **Brannstasjon på Haug Nordre**

I januar vedtok kommunestyret å utarbeide intensjonsavtale med eier av Haug gård om leie av lokaler til brannstasjon. Det ble søkt om dispensasjon fra kommuneplanen for etablering av brannstasjonen. Både Fylkesmannen og Fylkesrådmannen frarådet dispensasjon. Etter møte med fylkesmyndighetene ble det gitt aksept for

dispensasjon på strenge vilkår. Hovedvilkårene var at området skulle reguleres og at bygningsmassen ikke skulle økes utover det som var vist i foreløpige planer. Området er under regulering.

Det er gitt rammetillatelse til bygget innenfor de rammer som er satt i dispensasjonen fra kommuneplanen. Det er videre gitt igangsettingstillatelse til grunnarbeider og arbeider under grunnen. Disse arbeidene er utført. Kommunen hadde ved årsskiftet ikke mottatt søknad om igangsettingstillatelse for arbeider over grunnen.

### **Medarbeiderundersøkelse gjennomført**

I desember 2008 ble det gjennomført medarbeiderundersøkelse. Dette gjøres hvert annet år.

Undersøkelsen viser at ansatte i Ås kommune er fornøyd med arbeidsmiljøet, trives godt med arbeidet og med sine kollegaer. Ansatte har også et godt forhold til sin nærmeste leder, men mange ønsker seg mer tilbakemelding på arbeidet de utfører. De fleste er stolte over jobben, føler den innholdsrik og viktig, men er ikke fullt så fornøyd med lønns- og arbeidstidsordninger. Mange føler også at tida er for knapp til å utføre den jobben de skal.

Det er ingen overraskende funn når det gjelder organisasjonen som helhet, men undersøkelsen har like fullt betydelig verdi på detaljnivå for å avdekke hvor det bør iverksettes tiltak og samtidig lære av enheter med de beste resultatene. Undersøkelsen, som er utarbeidet av KS, gjør at vi kan sammenligne oss med andre kommuner som gjennomfører tilsvarende undersøkelse. Sammenlignet med andre kommuner ligger kommunen i all hovedsak på gjennomsnittsnivået.

Det er verdt å merke seg at ansatte i norske kommuner generelt er meget godt fornøyd med innholdet i jobben. De trives svært godt sammen med kollegaer og de er stolte over arbeidsplassen sin. De har også en opplevelse av at brukerne er fornøyde med den jobben som utføres.

### **Kvalitetskommuneprogrammet skal bidra til redusert sykefravær**

Sykefraværet i 2008 var på 9% og dette er 0,7% høyere enn i 2007.

Fraværstatistikken for 2008 er imidlertid usikker og kommunen jobber nå med å analysere tallene. Sykefraværet er likevel bekymringsfullt. Tendensen viser seg imidlertid å være sammenfallende med resten av kommunenorge, noe som kan tyde på at økningen ikke er knyttet til lokale forhold.

Kvalitetskommuneprogrammet har som mål og redusere sykefraværet. Programmet gjennomføres for å fremme god helse blant ansatte og gjennom dette øke nærvær og redusere fravær. Tiltaksområdene er forebyggende tiltak knyttet til arbeidsmiljø og tiltak definert som helsefremmende. Disse er nedfelt i Helseplaner for de enkelte enheter i pleie og omsorg, skole og barnehage som er utarbeidet gjennom prosesser på arbeidsplassene. I tillegg er det utarbeidet en Helseplan for kommunen som helhet. Det er avsatt prosjektmidler til en 50% stilling som prosjektmedarbeider med hovedoppgave å bistå Friskvernombudene og lederne i arbeidet med deres planer og i arbeidet med gjennomføring av den overordnede helseplanen.

**Utv.sak nr 32/09**  
**ÅS KOMMUNES REGLEMENTER - REVIDERING 2009**

Saksbehandler: Vibeke Berggård	Arkivnr: 033 &00	Saknr.: 08/2291
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	21/09	01.04.2009
Ås Eldreråd	8/09	28.04.2009
K.råd for funksjonshemmede	5/09	28.04.2009
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	9/09	29.04.2009
Hovedutvalg for helse og sosial	13/09	29.04.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	32/09	30.04.2009
Administrasjonsutvalget	3/09	30.04.2009

**Formannskapetets vedtak 01.04.2009:**

1. Forslag til reviderte reglementer for Ås kommune, jf. vedlegg 1, sendes på høring til hovedutvalg, administrasjonsutvalg, eldreråd og råd for funksjonshemmede.
2. Høringsfrist settes til 15. mai med mulighet til forlengelse til 1. juni 2009.

---

**Formannskapetets behandling 01.04.2009:**

Formannskapet ble enige om å sette en høringsfrist på ca. 2 måneder.

**Votering:** Rådmannens innstilling med høringsfrist ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapetets vedtak 01.04.2009:** Se øverst i dokumentet.

---

**Rådmannens innstilling 25.03.2009:**

Forslag til reviderte reglementer for Ås kommune, jf. vedlegg 1, sendes på høring til hovedutvalg, administrasjonsutvalg, eldreråd og råd for funksjonshemmede.

---

**Protokoller og saksfremstillinger til sakene f.o.m. 2007 er publisert her:**

[www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no) (<http://as.custompublish.com/index.php?id=414458#p3>)

**Tidligere politisk behandling:**

- F-sak 2/07, 10.01.07 Politisk styringsstruktur – Evaluering 2007. Nedsettelse av tverrpolitisk arbeidsgruppe
- K-sak 31/07, 20.06.07 Evaluering av den politiske styringsstrukturen

**Avgjørelsesmyndighet:** Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskapet 1. gang – høring, sendes til:  
Ås eldreråd



Kommunalt råd for funksjonshemmede  
Hovedutvalgene, administrasjonsutvalget  
Formannskap 2. gang – innstilling til kommunestyret  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt, 1 og 3 er trykt separat:**

1. Forslag til revidert reglement, datert 25.03.2009.  
[http://img.custompublish.com/getfile.php/884995.746.wvrbcfsuq/2009+04+01+Vedlegg+1+til+F+sak+21+Reglementsforlag.pdf?return=as.custompublish.com](http://img.custompublish.com/getfile.php/884995.746.wvrbcfsuq/2009+04+01+Vedlegg+1+til+F+sak+21+Reglementsforslag.pdf?return=as.custompublish.com)
2. Utskrift av møtebok m. vedlegg 1 av K-sak 31/07, 20.06.2007: Evaluering av den politiske styringsstrukturen.  
<http://img.custompublish.com/getfile.php/906174.746.ctrwutrpwq/Vedlegg+2+Vedtak+i+K-sak+31+2007+m.+vedlegg.pdf?return=intranett.as.kommune.no>
3. Ås kommunes reglementer, vedtatt av kommunestyret 06.10.04, k-sak 69/04, sist endret 22.06.06. (tidligere utsendt, sendes i papirform til dem som ber om det).  
Publisert her:  
<http://web3.custompublish.com/getfile.php/205217.746.pevsvfxue/Ås+kommunes+reglementer.doc?return=www.as.kommune.no>

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Dokumenter som følger saken trykt og

4. K-sak 69/04 Revidering av Ås kommunes reglementer.
5. Søknad om at fritidsleder for funksjonshemmede utgår som fast representant i råd for funksjonshemmede (Inr. 14526/08).
6. Ås eldreråds forslag om talerett, drøftingssak i rådet 21.03.2006.
7. Retningslinjer for behandling av søknader om startlån

**Utskrift av saken og vedtatt reglement sendes til:**

Internett, link sendes medlemmer og varamedlemmer i utvalgene.

Trykt versjon sendes kommunestyrets medlemmer, øvrige får etter forespørsel.

Kontrollutvalget

Referatsak i HTM, HOK, HHS, Ås eldreråd, Kommunalt råd for funksjonshemmede, administrasjonsutvalg.

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

**Bakgrunn:**

Kommunestyret vedtok 20.06.07 i K-sak 31/07 "Evaluering av den politiske styringsstrukturen" punkt 9 at Ås kommunes reglementer legges frem som egen sak.

I tillegg er det en bestemmelse i reglement for godtgjørelse for folkevalgte pkt. 11.1.2 som lyder: "Reglementet revideres minst en gang i hver kommunestyreperiode."

**Historikk:**

Ås kommune har gjennomført omfattende evalueringer og gjennomganger av politisk styringsstruktur, reglementer og folkevalgtopplæring de siste årene:

K-sak 31/07: Evaluering av den politiske styringsstrukturen.

K-sak 69/04: Revidering av Ås kommunes reglementer.

F-sak 105/04: Folkevalgtopplæringen 2004 – 2005. Rapport fra arbeidsgruppe.

- K-sak 36/03: Evaluering av politisk styringsstruktur i Ås – i samarbeid med ekstern konsulent
- K-sak 14/01: Reglement for godtgjørelse til folkevalgte – revidering. Godtgjørelsesreglement – nytt system med fast og variabel godtgjørelse.
- K-sak 80/98: Fremtidig politisk styringsstruktur i Ås kommune.

Reglementene, slik de ble vedtatt i K-sak 69/04, er siden blitt oppdatert i samsvar med vedtak i kommunestyret, jf. oversikten side 56 i vedlegg 1.

#### **Utgangspunkt for innværende revidering:**

I forkant av kommunestyrevalget 2007 ble det nedsatt en tverrpolitisk arbeidsgruppe for en bred gjennomgang av antall utvalg, oppgaver, prosesser, godtgjørelse etc. Arbeidsgruppen besto av ordfører/leder Johan Alnes, Morten Petterson (A), Ingunn Ramsfjell Taksdal (SV), Arne Hillestad (FrP), Hilde Kristin Eide Marås (H), Ellen Syrstad (Sp), Ivar Magne Sæveraas (V) og Sigvalde Neerland (KrF).

På bakgrunn av arbeidsutvalgets flertallsvedtak, rådenes uttalelser og formannskapetets innstilling, fattet kommunestyret slikt vedtak i **K-sak 31/07** (vedlegget som omtales er trykt som vedlegg til utskrift av møteboken):

1. Det opprettes ikke et nytt hovedutvalg med arbeidsoppgaver som foreslått fra utvalgets mindretall (SV, Sp, V), jf. vedlegg 2.
2. Overføring av oppgaver fra dagens Hovedutvalg for teknikk og miljø til formannskapet vedtas, jf. vedlegg 1.
3. Startlån. Avgjørelsesmyndighet opp til maksimalbeløpet delegeres rådmannen. Formannskapet er klageorgan.
4. Nye møtetider.
  - Møter i kommunestyre, formannskap og hovedutvalg starter kl 18.30.
  - Møterytmen beholdes slik at annenhver uke blir møtefri.
  - Formannskapet holdes onsdager, normalt 2 ganger per måned.
  - Kommunestyret og hovedutvalg holder sine møter på torsdager, 1 gang per måned.
5. Eldrerådet reduseres fra 9 til 7 medlemmer og sammensettes slik: 7 medlemmer herav 4 alderspensjonister.
6. Kommunalt råd for funksjonshemmede reduseres fra 9 til 7 medlemmer og sammensettes slik: 3 folkevalgte, 2 fra foreninger og 2 fra administrasjonen.
7. Tilflytnings- og innkvarteringsnemnden nedlegges.
8. Hovedutvalg for oppvekst og kultur anmodes om å vurdere behovet for å opprettholde de underutvalg som fremgår av oversikten "Styrer, råd og utvalg 2003 – 2007" pkt. 3.
9. Reglement for Ås kommune legges frem som egen sak.
10. Ordfører delegeres myndighet til å avgjøre folkevalgtopplæringen i samråd med gruppelederne i partiene.
11. Delegeringsreglementet vurderes av det nye kommunestyret.

#### Høyres forslag følger saken:

For å skape mer politisk debatt følger nedenforstående rutine ved rullering av planer.

1. Administrasjonen gir kommunestyret en kort informasjon om rullering av plan samt hovedtrekk av innhold i planen.

2. I påfølgende kommunestyremøte gir de ulike politiske partiene signaler og eventuelt føringer for utarbeidelse/rullering av planen.
3. Administrasjonen fremlegger utkast til plan for relevant hovedutvalg
4. Hovedutvalget debatterer utkast til plan og kommer med innspill til administrasjonen
5. Administrasjon ferdigstiller og fremlegger til behandling.

#### OPPFØLGING AV KOMMUNESTYRETS VEDTAK I K-SAK 31/07:

Det vises til vedlegg 1 "Forslag til revidert reglement." Alle endringer og forslag til endringer er markert med rødt.

Vedtaks punkt	Oppfølging	Forslag til revidert reglement, vedlegg 1
1. Hovedutvalg	Hovedutvalg uendret	
2. HTM-oppgaver	Følges opp i inneværende sak.	Se pkt. 5.2 side 9, kulepkt. 10. *Se kommentarer under.
3. Startlån	Fulgt opp i retningslinjer og praksis.	Formannskapetets generelle myndighet pkt. 5.2 s. 9 og rådmannens myndighet pkt. 7.5.3 s. 28.
4. Møtetider	Utgår. Nytt kommunestyre opprettholdt gamle møtetider, jf. K-sak 68/07, 28.11.07.	
5. Eldreråd	Fulgt opp i praksis	8.2.1.7 s. 46
6. FH-råd	Fulgt opp i praksis.	8.2.1.8 s. 46. I tillegg foreslås fritidsleder for funksjonshemmede strøket som fast medlem i samsvar med søknad (vedlagt i saksmappe)
7. Nemnd	Nedlagt	
8. Underutvalg	HOK-sak 29/07, 26.09.07.	
9. Reglement	Inneværende sak	Vedlegg 1
10. Folkevalgt-opplæring	Fulgt opp delegert myndighet. Følges opp videre.	
11. Delegeringsreglementet	Inngår i Ås kommunes reglementer.	Vedlegg 1, pkt. 2, 3 og 7. s. 3 - 5 og 25 – 37.

#### \* Pkt. 2 HTM-oppgaver:

Dette betyr at formannskapet heretter skal fatte vedtak i alle saker innen næring, landbruk og miljø, som ikke er delegert til annet folkevalgt organ eller rådmannen. Tidligere sto det "i større saker". Rådmannen anbefaler følgende formulering i reglementet:

Formannskapet skal:

Fatte vedtak i alle saker innen næring og landbruk, samt i større saker innen miljø.

Begrunnelse:

Det er uproblematisk å overføre alle næringssaker og landbrukssaker til formannskapet. I dag har HTM svært få næringssaker. Når det gjelder landbruksaker er dette saker etter jordlov, konsesjonslov, skogbrukslov, odelslov og viltlov. Disse sakene er delegert til landbrukssjefen, men landbrukssjefen har valgt å legge fram til politisk behandling saker som er av prinsipiell karakter eller saker som er kontroversielle. Dette er først og fremst delingssaker som er i strid med kommuneplanen og disse bør uansett legges fram til formannskapet som kommuneplanutvalg.

Når det gjelder miljøraker vil rådmannen anbefale at formannskapet fortsatt kun skal fatte vedtak knyttet til større miljøraker. Strategiske og overordnede miljøraker bør ligge til formannskapet. Mer operative og detaljerte miljøraker bør ligge i HTM.

Eksempler på overordnede og strategiske saker er:

- Vannmiljøprosjektet (PURA)
- Klima- og energiplan
- Avklare om kommunen i samarbeid med UMB skal satse på Biobrenselanlegg
- Avklare avfallshåndteringsmetode i Follo
- Overordna gang- og sykkeveisystem
- Større samferdselstiltak som f eks E 18.

Eksempler på saker som er operative og mer detaljerte og som fortsatt bør ligge i HTM er oppfølging og gjennomføring av de mer strategiske miljørakerne som formannskapet har vedtatt

- Bygging av biobrenselanlegg
- Bygging av gang- og sykkelveier

## ANDRE ENDRINGER

### **Endringer som følger av lovverk, politiske vedtak, språkmessige endringer:**

Alle endringer etter 22.06.2006 er markert med rødt.

For eksempel er overformynder strøket over i pkt. 11.4.1 fordi ordningen er endret, jf. K-sak 61/07, og overformynderne får godtgjøring over økonomikontorets budsjett.

En rekke lover er endret, hjemler i tilknytning til disse er derfor også endret.

### **Tilråding:**

Rådmannen har ikke lagt inn endringer av politisk karakter, men anbefaler at politikerne vurderer følgende:

1. Eldrerådets vedtak/forslag 21.03.06 for oversendelse til ordfører:  
Eldrerådets leder har møterett og talerett i kommunestyre, formannskap og hovedutvalg.

#### Kommentar:

Dersom eldrerådets leder får en slik rettighet, bør tilsvarende også gis leder for kommunalt råd for funksjonshemmede, begge er lovpålagte utvalg. Også andre utvalgsledere som ikke er medlemmer av kommunestyret, bør vurderes. Se reglementets pkt. 8.1.6 side 39: "Ungdomsrådets representanter kan gis talerett etter avtale med ordfører i samsvar med vedtekter, jf. k-sak 7/06."

Det bør heller vurderes å gi ordfører en generell hjemmel til å gi personer/organisasjoner tilgang til talestolen etter forhåndsavtale. Punktene 8.1.16 og 8.1.18, s. 42 og 43 om innspill, spørsmål, interpellasjoner og sendenemnder bør forenkles.

2. Godtgjørelse til folkevalgte, pkt. 11, herunder:

- prinsippet for ordførers godtgjørelse
- telefongodtgjørelse
- satser for refusjon av utgifter til omsorgsvikar i hjemmet

Det gjøres oppmerksom på at alle godtgjørelser og goder, som for eksempel gratis aviser, skal oppgis til skattemyndighetene.

3. Leder og nestleder av HHS blir automatisk medlem og vara til Samarbeidsutvalget for legene. I praksis fungerer det slik.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Rådmannen tilrår at forslag til revidert reglement med formannskapets evt. endringer, sendes på høring til hovedutvalg, administrasjonsutvalg, eldreråd og råd for funksjonshemmede. Saken fremmes deretter for formannskapet på nytt for innstilling til kommunestyret.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 33/09

Utv.sak nr 33/09

## R-132 - REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10 - NY BEHANDLING I HTM

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-132	Saknr.: 08/145
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/08	25.09.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/09	12.02.2009
Kommunestyret	12/09	04.03.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/09	30.04.2009

### Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 30. april 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.

Ås, 21.04.2009

Per 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
- Det faste utvalget for plansaker 3. gang
- Kommunestyret

### Vedlegg som følger saken trykt:

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

4. Reguleringskart, 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.
9. Brev av 30.03.2009 fra fylkesmannen
10. Brev av 16.03.2009 fra naboene

**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 m<sup>2</sup> 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 bebyggt med 3 bolighus, hvert med 8 småleiligheter. Arealet mot Idrettsveien er ubebyggt 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. *Bebyggt 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 m<sup>2</sup> forutsettes å gi plass til ca. 40 leiligheter, det vil si ca. 40 m<sup>2</sup> 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 reguleringsbestemmelse:
 

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

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

Pkt. 8: *Eksisterende returpunkt/miljøstasjon i området skal legges langs søndre del av regulert parkareal slik det er vist på plankartet. Det skal opparbeides er 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. Forninnregistrering er gjennomført i august 2008. Det er ikke funnet forninner.

Til nr. 6 (Ås eldreråd):

Planen tar utgangspunkt i formannskapetets 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 m<sup>2</sup>, fordelt med 2975 m<sup>2</sup> ved Fjellveien (B1) og vel 800 m<sup>2</sup> mot Idrettsveien (B2).

Det foreslås bebyggelse i form av 2 lavblokker med 30 % BYA (bebygd areal), noe som betyr ca. 890 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, eller 20 - 25 leiligheter på 70 m<sup>2</sup>. 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 vestsida, 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 trafiksikkerhet 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 miljø, 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 m<sup>2</sup> til ca 3000 m<sup>2</sup>, foreslås at utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende, fra 30 % BYA (bebygd areal) til 24 % BYA. I tillegg foreslås det garasjeareal på inntil 250 m<sup>2</sup> bruksareal. Alternativ 1 gir som tidligere beskrevet, et bebygd areal på ca. 890 m<sup>2</sup> per etasje, mens alternativ 2 gir ca. 715 m<sup>2</sup> per etasje. Antall leiligheter i alternativ 2 blir tilsvarende færre, f.eks 24 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 50 m<sup>2</sup> eller 15 -20 leiligheter med størrelse 70 m<sup>2</sup>.

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.

**Kommunestyrebehandling 04.03.2009 - ny høring:**

I møte 04.03.2009, sak 12/09 vedtok kommunestyret følgende:  
*Saken sendes tilbake til HTM for høring av alternativ 1 og 2.*

**Nye uttalelser:**

I henhold til kommunestyrets vedtak sendte bygnings- og reguleringsseksjonen i brev av 06.03.2009 alternativ 1 og 2 ut på ny høring til de berørte parter. Det er kommet inn følgende uttalelser:

15. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (30.03.09) vil på generelt grunnlag anbefale planløsninger som samsvarer med kommuneplanen. Fylkesmannen nevner videre at deres sosial- og familieavdeling viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, hvor det fremgår at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Når det gjelder trafikkforholdene rundt boliganlegget, presiserer fylkesmannen viktigheten av at det etableres trafikksikre gangforbindelser mellom hjem og skole/barnehage/idrettsanlegg og viser til at særlig mindre barns aksjonsradius er begrenset og at arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet i nærmiljøet er svært viktig. Under henvisning til hensynet til barn og unges behov for leke- og uteoppholdsareal støtter sosial- og familieavdelingen forslaget alternativ 2. Se vedlegg 9.
16. Akershus fylkeskommune (30.03.09) har ingen merknader til planforslagene.
17. Diverse berørte naboer (16.03.09) gjentar tidligere uttalelser om at planen ikke har bestemmelser om leilighetsstørrelser. Det bør settes krav til minste uteoppholdsareal per leilighet, jfr. kommuneplanbestemmelsenes § 8, pkt. 10. Det bør også stilles krav til antall parkeringsplasser per leilighet. Grøntarealet mot Idrettsveien bør beholdes. Det er galt å overutnytte arealene i Fjellveien så mye at en grønn lunge må ofres for parkeringsplasser. De har inntrykk av at kommunen kun har vurdert hvor mye den nye reguleringsplanen kan øke verdien av arealene. De oppfordrer kommunen til å velge alternativ 2. Se vedlegg 10.
18. Ås elderåd (17.03.09) behandlet saken i møte 10.02.2009 og gav følgende enstemmige uttalelse:
  1. Området B2 bør tas ut av planen.
  2. Området B1 bør bebygges med et begrenset antall boenheter av variert størrelse.
19. Ås tennis- og badmintonklubb (30.03.09) anbefaler sterkt alternativ 2 fremfor alt.
  1. "Alternativ 2 vurderer vi som langt bedre tilpasset og framtidsrettet enn alternativ 1, hva gjelder:
    - et helhetlig og godt idrettsmiljø ved Ås stadion-område, samt
    - et harmonisk bomiljø i omgivelsen.
 Spesielt vil trafikk m.m. ved alternativ 1 kunne medføre en uheldig negativ belastning for idrettsutfoldelse, ikke minst for barn, ved tennisanleggene. Vi viser ellers til vår uttalelse av 18.11.2008 som ble framført gjennom Ås Idrettsråd."

**Kommentarer til bemerkningene:**

Til bemerkning 15:

En økning av utnyttelsen i Fjellveien 6, 8 og 10 vil, som tidligere nevnt, også øke trafikkbelastningen i strøket dersom ikke trafikken kan flyttes andre steder, noe som det er begrensede muligheter for i dette området. Grøntarealet ved Idrettsveien brukes ikke til lekeareal, men har mer verdi som en del av det grønne preget som

også området som helhet har. Skal arealet brukes som trygg lekeplass, må det i alle fall inngjerdes mot Idrettsveien og mot parkeringsarealet mot nord. Dette er mulig å gjøre om man velger alternativ 2.

Til bemerkning 17, 18 og 19:

Reguleringsbestemmelsene har krav til antall parkeringsplasser per leilighet. En norm er det samme som et krav. Om det er et sterkt ønske, kan det også i reguleringsbestemmelsene stå noe om fordeling av leilighetstyper, for eksempel at minimum halvparten av leilighetene skal være familieleiligheter over 60 m<sup>2</sup> bruksareal. Det kan settes bestemmelser om minste ureareal per leilighet. De bestemmelsene som det vises til i kommuneplanen, gjelder for eneboliger og tomannsboliger. I de tekniske forskriftene står andre og mindre ambisiøse krav til utearealer. Disse kan legges til grunn dersom man ikke fastsetter spesifikke krav for dette området.

Generelt går disse uttalelsene på at man ikke ønsker en vesentlig fortetting. Dette er et forståelig standpunkt, men viser samtidig at fortetting i et etablert boligområde er kontroversielt, både i Ås og mange andre steder. Som tidligere nevnt, innebærer ikke alternativ 2 noen bedre trafikkløsning enn alternativ 1, idet alternativ 2 forutsetter at mer boligtrafikk føres inn i Fjellveien.

**Vurdering med konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen finner ikke at de nye bemerkningene inneholder nye momenter. Alternativ 1 er i samsvar med de retningslinjene som formannskapet vedtok 13.02.2008. Rådmannen fremmer som tidligere alternative innstillinger og foreslår at alternativ 1 vedtas. Dersom Ås kommune nå ønsker en mindre fortetting enn opprinnelig signalisert, vil alternativ 2 oppfylle et slikt ønske.

**Utv.sak nr 34/09**

**R-257 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR ÅLERUDMYRA SKYTEBANE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-257	Saknr.: 08/2937
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/09	30.04.2009

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 30.04.2009:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 pkt. 2 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Ålerudmyra skytebane, som vist på kart datert 20.04.2009, med reguleringsbestemmelser datert 20.04.2009.

Saken sendes dessuten til berørte parter til uttalelse.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan for Ålerudmyra godkjent i Ås kommunestyre 23.10.1991

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart, målestokk 1: 10 000, utsnitt av kommuneplanens arealdel.
2. Gjeldende reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser
3. Aas Skytterlag – søknad om støyskjerming og oppgradering av skyteanlegget på Ålerudmyra.
4. Notat av 18.09.2008 fra Rieber prosjekt AS – Støydemping på Ålerudmyra
5. Grindaker AS: Landskapsplan
6. Terrengsnitt
7. Ålerudmyra – drengplan
8. Møtereferat fra møte 01.10.2008
9. Forslag til reguleringsplan
10. Forslag til reguleringsbestemmelser
11. Uttalelse fra Hafslund Nett AS

12. Uttalelse fra Øyvind Aalerud
13. Uttalelse fra Statens vegvesen
14. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
15. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Aas Skytterlag
- Grindaker AS
- Rieber Prosjekt AS
- Statens vegvesen
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Hafslund Nett AS
- Naboer
- Andre berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Beskrivelse av området:**

Ålerudmyra ligger ca. 600 meter sørvest for fylkesvei 54. Eiendommen har et areal på 75 dekar. Den består av et forholdsvis flatt og åpent areal i sørøst, mens den mot vest avgrenses av en skogbevokst høy fjellskråning. Eiendommen er på alle kanter avgrenset av skogeiendommer. En liten bekk følger foten av skråningen og renner mot sørvest. Eiendommen er bebygd med et eldre våningshus og en delvis sammenrast driftsbygning. Begge er bygd før år 1900. I tillegg er det anlagt standplasser for skyting på 100 og 200 meters baner, samt en leirduebane. I tillegg omfatter planområdet en 650 – 700 meter lang atkomstvei fra fylkesvei 54.

**Reguleringsmessige forhold:**

Gjeldende reguleringsplan for Ålerudmyra skytebane ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.10.1991. Også i kommuneplanen for Ås inngår skytebanen. Se vedlegg 1 og 2.

**Bakgrunnen for at saken fremmes:**

Ås kommune eier Ålerudmyra. Banen brukes hovedsakelig av Aas Skytterlag. Naboer til skytebanen har stadig klaget på skytestøyen. Aas Skytterlag har derfor i samarbeid med Grindaker as Landskapsarkitekter og Rieber Prosjekt AS arbeidet med forslag til støyskjerming og har foreslått å etablere store støyvoller for å redusere støyen til akseptabelt nivå. Se vedlegg 3- 7.

Det ble 01.10.2008 avholdt møte mellom Grindaker, Aas skytterlag, inviterte grunneiere og Ås kommune. Planene ble fremlagt og diskutert. Forslaget innebærer store terrengendringer i tillegg til endrede standplasser, idet planlagt massevolum er på ca 450 000 m<sup>2</sup>. Saksbehandlingen ble diskutert, dvs. om dette kunne behandles som en byggesak eller om det måtte utarbeides endret reguleringsplan, eventuelt mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Etter møtet har Ås kommune kommet



til at det må utarbeides endret reguleringsplan for skytebanen samt atkomstveien fra fylkesvei 54. Se vedlegg 8.

Saken ble diskutert i hovedutvalget for teknikk og miljø 13.11.2008. Hovedutvalget var ikke imot de foreslåtte planene, men la også vekt på at de planlagte støyvollene kunne dekke noe av behovet for deponier massedeponier.

Den foreslåtte endrede reguleringsplanen forutsettes å dekke samme areal som vedtatt plan, muligens med mindre justeringer.

**Underretning om igangsetting av reguleringsarbeid – innkomne bemerkninger:**

Ås kommune har i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1 gitt underretning om igangsetting av arbeid med endret reguleringsplan, gjennom annonser i Østlandets Blad og Ås Avis 11.12.2008 og i brev av 10.12.2008 til berørte parter.

Følgende forhåndsuttalelser/bemerkninger er innkommet:

1. Hafslund Nett AS (17.12.2008) har linjeanlegg innenfor det aktuelle reguleringsområdet, både høyspenningsanlegg og lavspenningsanlegg. Dette må det tas hensyn til i det videre arbeidet. Se vedlegg 11.
2. Øyvind Aalerud (14.01.2009) viser til at han er meget støyutsatt. Han mener at det ikke foreligger støyberegning som tar høyde for refleksjonsstøy. Det er ellers utilfredsstillende at den foreslåtte støyskjermingen ikke også omfatter leirduebanen. Planen om etablering av støydeponi er uforutsigbar. Det forespeiles at tiltaket skal være avsluttet i 2011. Planen om 10 lastebiler per time virker urealistisk. Han antar at arbeidet med tiltaket vil pågå i flere år. Han er svært negativ til det foreslåtte tiltaket. Se vedlegg 12.
3. Statens vegvesen (15.01.2009) er svært betenkt over økningen av tyngre kjøretøy som planen forutsetter på fylkesvei 54 i Ås og fylkesvei 212 i Hobøl. Fylkesvei 54 har redusert aksellast (T8), og veibredden er svært smal. Fylkesvei 212 er bred nok, men har dårlig veidekke. Transport av så store mengder masser er ofte konfliktfylt, og det er ikke nevnt noe om forholdet til myke trafikanter. Det tas følgende forbehold for å tillate tilkjøring av masser på fylkesveiene:
  - Sikkerheten for de myke trafikantene vurderes. Sikringstiltak forutsettes bekostet av tiltakshaver.
  - Det må etableres møteplasser på fv. 54 for å sikre at to tyngre kjøretøy kan møtes. Dette kravet må inn i reguleringsbestemmelsene.
  - Fylkesveien med veikanter, grøfter og veiområde skal til enhver tid holdes fri for søle og annen tilgrising som følge av massetransporten.
  - Dersom det viser seg at fylkesveien tar skade av massetransporten, kan tillatt aksellast på veien bli ytterligere redusert.

Se vedlegg 13.

4. Fylkesmannen (15.01.2009):  
Miljøvernavdelingen viser til at det planlegges støyvoller blant annet ved bruk av lettere forurenset masse. Det vises til reglene for deponier. Reguleringsbestemmelsene bør inneholde krav om avrenning fra støyvollen. Støyvollene vil medføre omfattende terrengendringer, og det forutsettes at konsekvensene for landskapet utredes grundig i det videre reguleringsarbeidet. Forholdet til friluftslivet bes vurdert. Tillatelse til skytebane, gitt av SFT i 1984, er ikke i henhold til dagens støyretningslinjer. Det bes om at

miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, overholdes. Refleksjonsstøy må spesielt vurderes. Beredskapsstaben minner om at det skal utarbeids konkret risiko- og sårbarhetsanalyse. Se vedlegg 14.

5. Akershus fylkeskommune (20.01.2009) påpeker at planområdet har potensial for fornminner. Det vil kreves arkeologisk registrering. Fylkesrådmannen viser ellers til Statens vegvesens uttalelse og slutter seg til vegvesenets vurderinger av trafikksikkerhet og behovet for møteplasser. Se vedlegg 15.

#### **Kommentarer til forhåndsuttalelsene:**

##### Til nr. 1 – Hafslund Nett AS:

Kravene fra Hafslund forutsettes imøtekommet.

##### Til nr. 2 – Øyvind Aalerud:

Det forutsettes at støyberegningene utført av firmaet Rieber Prosjekt AS er faglig sett korrekt. Leirduebanens refleksjonsstøy vil bli redusert som følge av planlagt tildekking av fjellet. Ås kommune deler imidlertid Aaleruds bekymring for at en anleggstid på 2 år er for liten for et prosjekt av disse dimensjoner. Se også uttalelsen fra Statens vegvesen.

##### Til nr. 3 – Statens vegvesen:

De utbedringene som vegvesenet forutsetter på veinettet, er omfattende, og dette kan representere en "flaskehals" når det gjelder tempoplan og muligheten for overhodet å gjennomføre planene. På fylkesvei 54 kan det bety at det må lages møteplasser på hele strekningen fra skytebanen til Revhaugkrysset, en strekning på 4,5 km. I tillegg må atkomstveien fra fylkesveien fram til skytebanen oppgraderes slik at den tåler tungtransport, i en lengde av 650 -700 meter. Det er ellers noen få elever som indirekte har fylkesveien som skolevei, men de blir fraktet med buss.

##### Til nr. 4 – Fylkesmannen:

Dimensjonene på de planlagte støyvollene er enorme, og de betyr et stort inngrep i dagens miljø. Kommunen forutsetter at kravene til avrenning fra støyvollene blir ivare tatt. Ålerudmyra er i dag ikke særlig viktig for friluftslivet på grunn av skytebanen. Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet. Se avsnitt om dette temaet. Støyberegningene forutsettes å ta med alle forholdene omkring skytestøy, inkludert refleksjonsstøy.

##### Til nr. 5 – Akershus fylkeskommune:

Det er bestilt kulturminneregistrering. Se ellers kommentarene til bemerkning 3 og 4.

#### **Beskrivelse av planforslag:**

Forslaget til reguleringsplan baserer seg på landskapsplan utarbeidet av Grindaker as Landskapsarkitekter, i samråd med konsulentfirmaet Rieber AS. Planforslaget viser i hovedsak to støyvoller i østvest-retning. Disse slutter seg til fjellskrenten i vest. Fjellskrenten tildekkes med løsmasser. Mellom vollene anlegges 100 og 200 meters skytebaner, det betyr at dagens skytebaner flyttes. Leirduebanen blir liggende der den er i dag, nord for nordre voll, og her forutsettes det at tildekking av fjellskråningen med løsmasser skal redusere refleksjonsstøy. Støyvollene vil på det høyeste ligge 20

meter over dagens terreng, men størstedelen ligger ca. 10 – 15 meter over eksisterende terreng. Vollene vil ha en helling på 1: 2. Atkomstvei blir som nå regulert fra Fylkesveien, i en lengde av 650 – 700 meter. Veien får en total regulert bredde på 6 meter inkludert grøfter. Det reguleres inn møteplasser. Se ellers kart og beskrivelse i vedlegg.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planforslaget er vurdert i forhold til landskap, forurensning, støy, trafikk/trafikksikkerhet. Planen innebærer en vesentlig terrengendring, men så lenge det er skog på alle kanter, vil det bli mindre synlig på avstand. Vollene skal tilplantes. Planen forutsetter at avrenning ivaretas ved omlegging av grøfter og et sedimenteringsbasseng. Hovedproblemet, dvs. støy vil reduseres ved de planlagte vollene, som skal gi en tilstrekkelig støydemping mot omgivelsene. Den store anleggstrafikken vil kunne bety skade på fylkesveien, og vegevesenets krav må følges for ikke å kjøre i stykker veiene. Alternativt må fylkesveien oppgraderes for å tåle større aksellast. Atkomstveien inntil skytebanen må bygges op slik at den tåler tung anleggstrafikk. Anleggstrafikken vil også bety en viss trafikkfare. Møteplasser vil være en brukbar løsning. De myke trafikanter, hovedsakelig skolebarn, har i dag busstransport, slik at det er ved av- og påstigning at det må sørges for tilfredsstillende trafikkløsninger som bussholdeplasser og oversiktighet mellom hjem og holdeplass. Det må være klar skilting i området når det foregår skyting på banene. Det vil imidlertid bli mindre sannsynlighet for at noen forviller seg inn i fareområdet når det er anlagt høye jordvoller. For øvrig er ikke baneområdet spesielt viktig for friluftslivet.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Arbeidet med oppgradering av banen forutsettes å foregå i privat regi, og vil ikke i utgangspunktet belaste kommunens budsjett.

**Vurdering med konklusjon med begrunnelse:**

Gjennomføring av planforslaget betyr et meget omfattende anleggsarbeid, og det er svært usikkert om det kan gjennomføres på den tiden som forslagsstillerne har antydnet. Problemet er også standarden på fylkesveien og hvor store investeringer som må til for å oppfylle vegvesenets krav til trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Dersom Ålerudmyra skal opprettholdes som skytebane og samtidig tilfredsstillende dagens støykrav, må det gjennomføres støydempningstiltak. De foreslåtte tiltak er sannsynligvis effektive, men det er usikkert om de er realistiske. Dette må avklares nærmere gjennom reguleringsbehandlingen. Teknisk sjef foreslår at forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 35/09

Utv.sak nr 35/09

## GNR 16 BNR 13 - DRØBAKVEIEN 202 - SØKNAD OM DELING - NY BEHANDLING - KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 14/09

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 16/13	Saknr.: 07/1628
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	35/09	30.04.2009

### Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 30. april 2009:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak av 12.02.2009, sak 14/09. Klagen fra Statens vegvesen, datert 17.03.09, tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 21.04.2009

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
- Ny behandling i det faste utvalget for plansaker 12.02.09, sak 14/09, på bakgrunn av fylkesmannens vedtak av 08.12.08.

### Administrativ behandling:

- Bygnings- og reguleringsjefen vedtak med avslag, datert 02.10.07

### Avgjørelsesmyndighet:

- Hovedutvalget for teknikk og miljø, HTM
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Bygnings- og reguleringsjefens delegerte vedtak med avslag på søknad om deling datert 02.10.07.
- B. Klage datert 15.10.07 fra Svein Ivar Siggerud

- C. Utskrift av møtebok for det faste utvalget for plansaker 17.01.08, sak 4/08.
- D. Klage fra Statens vegvesen datert 07.02.08.
- E. Utskrift av møtebok for det faste utvalget for plansaker i møte 13.03.08, sak 31/08, med diverse vedlegg.
- F. Fylkesmannens brev av 08.12.08 med oppheving av vedtak om deletillatelse.
- G. Utskrift av møtebok for det faste utvalget for plansaker i møte 12.02.09, sak 14/09
- H. Klage fra Statens vegvesen datert 17.03.09 på vedtak i sak 14/09 i det faste utvalget for plansaker.
- I. Kommentarer til klagen fra Svein I. Siggerud, datert 22.03.09.

**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 m<sup>2</sup> 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 reguleringsjefen 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 fylligere 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 C.

### **Ny vurdering og drøfting i lys av fylkesmannens saksbehandling**

Teknisk sjef er enig i at kommuneplanens bestemmelse § 5, Rammeplan for avkjørslar, 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 avkjørslar 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.

### **Ny klage fra Statens vegvesen på politisk vedtak av 12.02.09**

Statens vegvesen opprettholder sitt tidligere vedtak i saken og opplyser at dersom Ås kommune opprettholder sitt vedtak av 12.02.09, forutsetter de at klagen oversendes fylkesmannen for behandling, jmfør plan- og bygningslovens § 15.

Videre viser vegvesenet til at det i kommunens vedtak i sak 14/09 er argumentert med at det er et ønske om 20 spredt beliggende boliger i Brønnerud skolekrets, og at det er vanskelig å finne arealer som tilfredsstillende alle de oppsatte kriteriene som kommuneplan- bestemmelsene stiller for spredt boligbygging, slik at presedensvirkningene anses som minimale. Vegvesenet er uenig i kommunens vurdering om at deling av gnr 16/13 vil ha begrenset presedensvirkning og nevner som eksempel naboeiendommen gnr 16/10. Vegvesenet uttaler videre at når kommunen nå argumenterer med at det er vanskelig å finne arealer som tilfredsstillende kriteriene som er gitt i kommuneplanen for å tillate spredt utbygging, også i Brønnerud krets, kan det tyde på at lokaliseringen av slik utbygging i denne kretsen ikke er detaljert og entydig nok konkretisert i kommuneplanens arealdel. Når det gjelder kjøring på gang- og sykkelvei, opplyser vegvesenet at dette er en løsning som velges når det skal bygges g/s-vei langs randbebyggelse. Vegvesenet mener det er særdeles viktig å prioritere hensynet til gående og syklende. Når det gjelder øvrig virksomhet på nordsiden av riksveien, mener vegvesenet at den er av en slik karakter (ambulanses, brannstasjon, matjordproduksjon) at den bør ligge langs hovedveinettet. Se vedlegg H.

#### **Teknisk sjefs kommentar til klagen fra Statens vegvesen**

Teknisk sjef viser til tidligere saksbehandling og mener at saken er tilstrekkelig utredet med argumenter både for og mot fradeling og foreslår at det faste utvalget for plansaker opprettholder sitt vedtak fra møte 12.02.09 og sender saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse, slik vegvesenet også har bedt om.



**Utv.sak nr 36/09**

**GNR 111 BNR 1 - FORLENGELSE AV GANGVEI LANGS KJÆRNESVEIEN  
KLAGE PÅ VEDTAK I HTM - SAK 12/09**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 111/1	Saknr.: 08/2762
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/09	12.02.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/09	30.04.2009

**Innstilling til møte den 30.04.09 i det faste utvalg for plansaker HTM :**

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak av 12.02.09, sak nr. 12/09.

Klagen fra John Vinneng tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart for forlengelse av gangvei langs Kjærnesveien
2. Normalprofil for forlengelse av gangvei
3. Utskrift av møtebok i HTM 12.02.09, sak 12/09, med saksfremlegg og vedlegg.
4. Klage datert 10.03.09 fra John Vinneng
5. Vedlegg til klage fra John Vinneng
6. Sammendrag av klage datert 30.03.09 fra John Vinneng
7. Vedlegg til sammendrag av klage fra John Vinneng
8. Kommentarer fra Hjeltnes Consult as datert 30.03.09 til klage fra John Vinneng
9. Merknad datert 06.03.09 fra Kari Hjemgaard til vedtak i HTM

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Hjeltnes 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. Kari Hjemgaard, Sjønellikveien 10, 8200 FAUSKE
7. Grete Ofte, Kristiansandsgate 12 B, 0463 OSLO
8. Arne Jørgen Kjærnes, Kjærnesveien 112, 1407 VINTERBRO

## SAKSUTREDNING:

### Tidligere politisk behandling av saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 12.02.09, sak 12/09, enstemmig følgende:

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.

### Bakgrunn for saken

Ovennevnte vedtak er en oppfølging av at bygningssjefen den 24.05.07, sak nr. D 138/07, godkjente en 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.

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) vedtok den 12.02.09, utvalgsak nr. 12/09, var en godkjennelse av en søknad om å forlenge den nyanlagte gangveien langs Kjærnesveien fra den nordlige flytebryggen (E) for Kjærnes Marina og frem til den nordre reguleringsgrensen for småbåthavnen, som vist på gjeldende reguleringskart. I søknaden var det 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 i sjøbunnen langs Kjærnesveien. HTM innvilget dispensasjon for plasseringen av gangveien langs Kjærnesveien innenfor hele det regulerte området for småbåthavnen, samt opparbeidet reguleringsbredde, som var 2,5 m mindre enn angitt i reguleringsplanen, for hele vei- og bryggeanlegget på land fra den søndre reguleringsgrensen for småbåthavnen til og med flytebrygge E på gnr 111 bnr 1.

Det kom inn 7 merknader til søknaden om å forlenge gangveien. De vesentligste argumentene i noen av merknadene var at gangveien skulle forlenges fram til Kjærnes brygge, veianlegget har en smalere bredde enn regulert og at bryggeanlegget ikke er opparbeidet med granittmur i front.

### **Eksisterende 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).

Reguleringsplanen 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.

### **Klage på vedtaket**

John Vinneng, Nilserudkleiva 1, 0874 OSLO har i brev datert 10.03.09 påklaget vedtaket i Hovedutvalg for teknikk og miljø. John Vinneng 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 brev datert 30.03.09 foretar John Vinneng en oppsummering av hovedpunktene i klagen. Dette går i hovedsak ut på:

- Misnøye med behandling av reguleringsplanen
- Påstand om at gangveien skal føres fram til Kjærnes brygge
- Utformingen av marinaen med både gangvei og promenade skal være med naturstensfront
- Tvilende til opplysningene om hvordan dybdemålingene i sjøen er foretatt
- Adgangen til å innvilge dispensasjon fordi utbyggingen ble dyrere enn antatt fordi tiltakshaver ikke hadde gjort nødvendige forundersøkelser

For detaljer i klagen vises til vedlegg 4, 5, 6 og 7.

### **Kommentar til klage**

I brev datert 30.03.09 fra Hjellnes Consult as, på vegne av tiltakshaver Bjørn Stubberud AS, kan de ikke se at klager har kommet med nye momenter i saken, og ber derfor om at klagen avvises og oversendes Fylkesmannen uten oppsettende virkning. Det vises ellers til vedlegg 8 for utfyllende kommentarer.

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

Byggesaksbehandlingen av prosjektet tar utgangspunkt i en vedtatt reguleringsplan. Bortsett fra vurderingen av grunnforholdene i sjøbunnen, finner ikke bygningsmyndighetene det relevant å ta opp forholdene rundt prosessen med reguleringsplanen i denne sammenheng. Når det gjelder den tidligere godkjenningen av byggesøknaden for det etablerte vei- og bryggeanlegget, har kommunen erkjent i sak 12/09 som ble lagt fram for HTM, at det har vært feil saksbehandling. Dette mener kommunen at det er rettet på ved behandlingen av den nevnte saken.

Plankartet viser at gang- og sykkelveien skal bygges fram til der det er svært smalt mellom Kjærnesveien og sjøen, og der det i dag er noe vegetasjon og en liten sandstrand som strekker seg nordover til svaberget ved Kjærnes brygge. Formuleringen i reguleringsbestemmelsene om å bygge gang- og sykkelvei "langs Kjærnesveien til Nebbaveien/Kjærnes brygge" er uheldig eller uklar. For å få slutt på diskusjonen om at dette betyr at gang- og sykkelveien skal føres helt fram til Kjærnes brygge, ble det foreslått på møte i det faste utvalg for plansaker den 12.02.09 å gi paragrafen en bedre eller klarere ordlyd. I et forslag til en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan er det nå presisert at gang- og sykkelveien skal bygges "fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser.

Det er ikke krav i reguleringsplanen til at marinaen med både gangvei og promenade skal utformes med naturstensfront. Det at dette er vist på en skisse i underlaget for reguleringsplanen som forslag til utforming av bryggekannten gjør det ikke juridisk bindende for utbygger.

Ved de fleste dispensasjoner gjelder det forhold som gjør at man overskrider maksimalgrenser som er fastsatt i reguleringsplanen. I dette tilfellet dreier det seg om det motsatte – man overskrider ingen maksimalgrenser ved å opparbeide veianlegget i mindre bredde. Spesielt i sjøområdene hvor det bør vises forsiktighet ved utbygging, ser ikke kommunen negativt på dette. I forbindelse med eventuelle problemer med parkering og trafikk i området, har HTM vedtatt at det skal tas opp til ny vurdering deler av eksisterende reguleringsplan. Kommunen vil også vurdere skilting med "Parkering forbudt" og en fartsgrensesone med 30 km/t på den aktuelle strekningen.

Det ble ikke tatt opp en risikovurdering av grunnforholdene i sjøbunnen i forbindelse med reguleringsplanen. Kommunen innrømmer at dette burde vært gjort på det tidspunktet, og at det derfor kan settes spørsmål ved om reguleringen burde hatt den bredden på vei- og bryggeanlegget som ble vedtatt. Kommunen har imidlertid funnet den innleverte redegjørelsen i forbindelse med byggesaken tilfredsstillende. I henhold til god forvaltningspraksis og alminnelig rettsfølelse bør en da etter bygningsmyndighetenes syn rette opp et slikt forhold. Det vil være urimelig om man på grunn av tidligere unnlattelse ikke kan få gjennomføre det som man likevel ville ha fått godkjent etter en normal og regulær fremgangsmåte. Det er også lovlig å vurdere kostnadsspørsmålet i forbindelse med muligheten for å gjennomføre et prosjekt.

Teknisk sjef viser ellers til sin vurdering med konklusjon og begrunnelse i tidligere saksutredning i sak nr. 12/09. Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet frem nye momenter i saken som skulle endre på det vedtaket som allerede er gjort. Teknisk

sjef ber derfor det faste utvalg for plansaker å ikke ta klagen fra John Vinneng til følge.

Ansvarlig søker har bedt om at saken oversendes Fylkesmannen uten oppsettende virkning. Teknisk sjef anmoder det faste utvalg for plansaker å vurdere dette forholdet.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 37/09

Utv.sak nr 37/09

## GNR 108 BNR 77 - TOFARET 8-10 - NYBYGG GARASJE FOR 10 BILER

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 108/77	Saknr.: 08/2652
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	284/08	09.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/09	30.04.2009

### Innstilling til møte 30.04.2009:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 09.12.2008, sak D 284/08.
2. Klagen fra Stein Andersen vedrørende byggetillatelse tas ikke til følge.
3. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Illustrasjonsplan.
2. Situasjonsskart (nedfotografert).
3. Plan, snitt og fasadetegninger – nedfotografert.
4. Bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 09.12.2008, sak D 284/08.
5. Klage av 31.12.2008 fra Stein Andersen på vedtak datert 09.12.2008
6. Utskrift av møtebok for møte 29.05.2008 – sak 60/08 – R-176/2M - mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

### Utskrift av saken sendes til:

1. B. Amlie & Sønn A/S, Nygårdsveien 37, 1400 Ski
2. Stein Andersen, Tofaret 4, 1407 Vinterbro

### SAKSUTREDNING:

#### Eksisterende forhold og regulering

Gnr 108 Bnr 77, Tofaret 8-10, har et netto tomteareal som utgjør 2650 m<sup>2</sup>. Bygningsmyndighetene godkjente den 28.08.2006 en garasje for 4 biler med en kjeller. Garasjen er ikke kommet til utførelse.

Reguleringsplan for Toveien 2 – 10 (R-176), vedtatt av kommunestyret 09.12.1998, samt den mindre vesentlige endringen (R-176/2M) vedtatt 29.05.2008, sier ikke noe om gesims- og mønehøyde. Dersom ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanbestemmelsene: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 3 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 5 meter.

Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt på Vinterbro. Bebyggelsen som ligger øst for det omsøkte garasjebygget, har normalt en etasje med kjeller. Eneboligene som ligger i nærhet til utbygger, har en variert og mangfoldig uttrykksform. Eksisterende bebyggelse på eiendommen består av et rekkehus i to etasjer. Det er vertikal- og horisontaldelt, og med en tradisjonell bygningsform.

### **Søknad om tillatelse til tiltak**

Det søkes om oppføring av et garasjeanlegg for 10 biler som vil ligge ut mot Nettetveien, riksvei 156. Garasjeanlegget er foreslått bygd over to plan, med en underetasje. Totalt bruksareal er 360 m<sup>2</sup> og med et bebygd areal på 231 m<sup>2</sup>. 1. etasje består av 10 garasjeplasser Underetasjen med bruksareal på 180 m<sup>2</sup>, består av et redskapsrom på 92 m<sup>2</sup>, 6 boder på 5 m<sup>2</sup>, fellesbod på 13 m<sup>2</sup> og sykkelbod på 42 m<sup>2</sup>. Det er inngang fra begge ender på bygget til underetasjen. Takformen er tradisjonell med saltak på 22,5 °. Bygningssjefen godkjente oppføring av garasjebygget den 09.12.08.

### **Klage fra nabo, Stein Andersen, datert 31.12.2008**

Han klager på at garasjebygget vil få et omfang og en plassering som vil virke sjenerende fra eiendommen GB 108/235. Den visuelle utformingen og materialvalg vil være svært dominerende. Garasjeanlegget er unødvendig overdimensjonert. (Se vedlegg)

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

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser angående maksimal møne- og gesimshøyde. Det er ikke søkt om dispensasjon, eller angitt særlige grunner for å avvike fra kommuneplanbestemmelsene. Kommunen har allikevel behandlet søknaden, da det er argumenter i saken som er relevante.

Det forslaget som nå er godkjent, viser at bygningen ikke vil være vesentlig dominerende utover det som er normalt i tettbebygde strøk. Fasaden som ligger vestvendt inn mot den berørte naboen vil visuelt sett ikke oppfattes som noe mer enn et langt og smalt garasjebygg over et plan. Eiendommen ligger nær en trafikkert vei, og for området skal det ifølge reguleringsplanen gjennomføres støyskjerming som vist i planen. Det lange og smale garasjebygget vil være et godt tiltak for å redusere støyen mot de bakenforliggende eiendommene. Garasjeanlegget er godt tilpasset terrenget.

Teknisk sjef mener at det er tatt tilstrekkelig hensyn til naboer når det gjelder privatlivets fred, fordi tomtene i dette området er forholdsvis store. Naboen mot sydvest vil få bygget skrått mot seg. For øvrig er avstanden mellom bygget og huset på nabotomt på hele 22 meter. Garasjeanlegget vil ikke medføre tap av sol eller verdifull utsikt. For øvrig ligger bygget innenfor byggegrensen på 4 meter til grense

mot nabo. Når det gjelder skygge og sol, vil ikke tiltaket endre på dagens situasjon. De siste endringene på garasjen viser at fasadene blir kledd med stående panel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og med en farge som harmonerer med eksisterende bygning på eiendommen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å opprettholde bygnings- og reguleringssjefens vedtak.



# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 38/09

Utv.sak nr 38/09

## GNR 73 BNR 44 - HOLSTADVEIEN 21 - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 73/44	Saknr.: 08/2009
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	262/08	06.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	6/09	15.01.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/09	30.04.2009

### Innstilling til møte 30.04.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder vedtak av 15.01.2009, sak D 6/09. Klagen fra Karl H. Mikkelsen tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

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

### Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
- B. Søknad fra Shark AS, datert 04.09.2008
- C. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, vedtatt 03.11.2004
- D. Vedtak i saken, datert 13.11.2008
- E. Klage fra Shark AS, datert 24.11.2008
- F. Utskrift av møtebok, datert 21.01.2009
- G. Klage fra Karl H. Mikkelsen, datert 06.03.2009
- H. Brev fra Shark AS, datert 17.03.2009

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

### Utskrift av saken sendes til:

Shark AS v/ Kari Sivertsen, Postboks 143, 1411 Kolbotn  
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer  
Advokat Espen Kolding, Postboks 533, 1401 Ski  
Karl H. Mikkelsen, Von Øtkensvei 5, 1430 Ås (hjemmelshaver av 73/66)

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

Firmaet Shark AS har, på vegne av Elyseon AS, søkt om deling av eiendom gnr 73 bnr 44, Holstadveien 21 i to parseller (vedlegg B). Eiendommen er på 1771,8 m<sup>2</sup> og er i reguleringsplan for del av riksvei 152 – Holstadveien med tilstøtende boligområder fra Sentralkrysset til Nyborgveien, vedtatt 03.11.2004, regulert til boligformål (vedlegg C).

Parsellen som er søkt fradelt, er på ca 720 m<sup>2</sup>. I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 03.11.2004 er det vist ny atkomst til gnr 73 bnr 44 fra Von Øtkens vei, se vedlagt utsnitt av reguleringsplan. Atkomstveien er imidlertid ikke opparbeidet, og det foreligger ingen tinglyst rettighet. Det er derfor ingen godkjent atkomst til parsellen som er søkt fradelt. I plan- og bygningslovens § 66 heter det at "Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende." Statens vegvesen har tidligere, i brev datert 08.10.2007 (vedlegg D/vedlegg 3) uttalt at de "vil motsette seg en søknad om dispensasjon fra den vedtatte reguleringsplanen for oppføring av en ny boenhet på eiendommen gbnr.73/44 før atkomsten er lagt om i henhold til reguleringsplanen."

Det kom inn to merknader til søknaden. Ivar Samset, eier av gnr 73 bnr 61, er nabo øst for fradelt parsell. Han skrev i brev, datert 20.08.2008 at han er positiv til ny atkomstvei til gnr 73 bnr 44. Han var imidlertid ikke fornøyd med det innsendte forslaget til deling, som også viste forslag til husplassering. Han viste til at naboeiendommen ligger ca 1,5 meter høyere enn hans eiendom og at det ville gi innsyn til hans uteareal. Dette ville medføre sjananse og forringelse på verdien av hans eiendom. Han så helst at det kun blir en bolig på gnr 73 bnr 44, eventuelt at ny bolig trekkes vestover på fradelt boligparsell og minst 8 meter fra hans eiendom. I brev, datert 17.09.2008 kom det inn felles bemerkninger fra Arne N. Nilssen, eier av gnr 73 bnr 12, Karl H. Mikkelsen, eier av gnr 73 bnr 66, Lena R. Langhammer, eier av gnr 73 bnr 62 og Ivar Samset, eier av gnr 73 bnr 61. Samtlige eiere grenser inn til eiendommen som er søkt delt. Det ble vist til tidligere uttalelser (vedlegg D/vedlegg 4) som ble sendt i forbindelse med delesøknad for samme eiendom i 2007. De fire eierne var enige om at de sterkt ville fraråde at de foreliggende planene ble gjennomført.

Arkitekten kommenterte bemerkningen fra Ivar Samset. Hun hadde forståelse for at han ikke ønsket fortetting, da dette ville føre til endringer i eksisterende bomiljø. Det ble påpekt at eier av gnr 73 bnr 44, i samsvar med gjeldende lover og regler, har rett til å utvikle sin eiendom. Det ble gjort oppmerksom på at forslag til fortetting kun var en illustrasjon, og at endelig plassering først ville bli fastsatt i en eventuell byggesøknad.

Arkitekten oppga at søknaden er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Det ble lagt ved forslag til deling av eiendommen samt plassering av ny bolig og to garasjer. Eksisterende garasje ble foreslått revet.

Bygnings- og reguleringsjefen avslø søknaden 13.11.2008, med henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 h, 63 og 66, siden parsellen som var søkt fradelt ikke hadde godkjent atkomstvei. I tillegg ble det påpekt at det ikke var søkt om dispensasjon fra byggegrensen på 4 meter, jfr. plan- og bygningslovens § 70. Fra eksisterende bolig og til nabogrensen, til parsellen som er søkt fradelt, er det 3 meter.

**Klage:**

Shark AS klagde i brev av 24.11.2008 på vedtaket (vedlegg E). De mente at det ikke forelå saklige grunner for å avslå søknaden og at den burde vedtas, med vilkår om at parsellen ikke kunne bebygges før atkomsten var opparbeidet.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Teknisk sjef kunne ikke se at klagen inneholdt nye momenter som ikke hadde vært vurdert tidligere. Parsellen som var søkt fradelt, hadde fortsatt ingen ny atkomstvei da den ikke var opparbeidet. Det ble anbefalt at ny søknad om deling eventuelt kunne vurderes på nytt, når ny atkomstvei blir opparbeidet og godkjent, i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Teknisk sjef anbefalte det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Shark AS, på vegne av hjemmelshaver Elyseon AS.

**Behandling i HTM 15.01.2009:**

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 15.01.2009. Teknisk sjef la fram følgende forslag til innstilling:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 13.11.2008, sak D 262/08. Klagen fra Shark AS, på vegne av hjemmelshaver Elyseon AS, tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Hovedutvalg for teknikk og miljø foreslo en annen innstilling og gjorde følgende vedtak 15.01.2009:

*Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen i sak D 262/08. Klagen fra Shark AS, på vegne av hjemmelshaver Elyseon AS, tas til følge. Det stilles som vilkår at veiatkomst formelt og reelt er på plass før bygging skjer, jfr. Plan- og bygningslovens § 67.*

Se vedlegg F.

**Ny klage:**

Karl H. Mikkelsen klager i brev av 06.03.2009 på vedtaket (vedlegg G). Han mener at saken til utvalget ikke er tilstrekkelig opplyst. Han henviser til, i tillegg til de to søknadene om deling, at det også er søkt om bygging på eiendommen. Han mener at alle dokumentene til de tre sakene burde ligget ved saksutredningen til forrige behandling i HTM. Videre mener han at det er to punkt, som er tilfredsstillende framstilt i saksutredningene, men som utvalget har lagt for liten vekt på.

- 1) størrelsen på eiendommen som er søkt delt
- 2) begrunnelse for sin avgjørelse

Se mer utfyllende i vedlegg G. Han ber derfor om at vedtaket, som ble gjort i HTM 15.01.2009, oppheves.

Arkitekten har i brev datert 17.03.2009 kommentert den innkomne klagen (vedlegg H). Hun skriver at tomten som skal fradeles, skal være større enn 700 m<sup>2</sup>, jfr. gjeldende krav i reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder atkomst, vil hun presisere at lovens krav er ivaretatt siden atkomsten er regulert, og det i vedtaket fra HTM er satt som vilkår at atkomsten skal opparbeides før bygging, jfr. plan- og bygningslovens § 67.

**Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det tas kun stilling til delesøknaden i denne saken. Dokumentene som omhandler byggesaken, holdes derfor utenom. For øvrig finner teknisk sjef at saken er tilfredsstillende opplyst.

Statens vegvesen har gitt signaler om at arbeidet med å bygge gang- og sykkelveier og nye atkomstveier skal starte opp i inneværende år. Dette, sammen med HTMs vedtak av 15.01.2009, gjør at teknisk sjef anbefaler at klagen fra Karl H. Mikkelsen ikke tas til følge, at fradelingen tillates, men at bygging ikke tillates før ny atkomstvei foreligger.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 39/09

Utv.sak nr 39/09

## GNR 96 BNR 5 - KONGEVEIEN 121 - OPPFØRING AV GARASJE

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 96/5

Saknr.: 09/689

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

39/09

30.04.2009

### Innstilling til møte i HTM den 30.04.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget for plansaker fra kommuneplanens bestemmelser § 8.A.5 og godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 93 oppføring av ny garasje på gnr 96 bnr 5, Kongeveien 121, som vist på tegninger og situasjonskart datert 18.02.2009.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om tillatelse til tiltak m/opplysninger om tiltakets ytre rammer
2. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonskart
4. Tegninger

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Alle dokumenter i saken.

### Utskrift av saken sendes til:

Bjørn Ole Hansen Kongeveien 121, 1407 Vinterbro

### SAKSUTREDNING:

#### Fakta i saken:

Bjørn Ole Hansen, eier av gnr 96 bnr 5, Kongeveien 121, har søkt om å bygge garasje på 49 m<sup>2</sup>. Det er allerede en garasje på 49 m<sup>2</sup> på eiendommen. Eier har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 8.A.5, som omhandler arealstørrelse på garasje. Som særlige grunner oppgis at eier driver egen næring og trenger av den grunn garasje til lastebil/gravemaskin. Søknaden begrunnes videre med at den nye garasjen vil skjerme eiendommen fra næringsbygget på nabolomt.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Eiendommen er i dag bebygd med bolighus med grunnflate på 160m<sup>2</sup> og en garasje på 49m<sup>2</sup>. Eiendommen har et areal på 1610 m<sup>2</sup>. Garasjen er planlagt plassert slik at den vil skjerme for næringsbygget på naboeiendommen. Eiendommen vil etter dette få en utnyttelse på 16 %, dvs. lavere utnyttelse enn det som er maksimalt tillatt.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser tillates det garasje/uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA på en boligtomt. Teknisk sjef viser til de grunner som er angitt for dispensasjon og kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Det foreligger ingen innvendinger fra naboene.

Teknisk sjef viser til saksutredningen og foreslår at dispensasjon gis.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 40/09

**Utv.sak nr 40/09**

**GNR 107 BNR 467 - FÅLESLORÅSEN 9 - STØYSKJERM**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 107/467

Saknr.: 09/344

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

40/09

30.04.2009

## **Innstilling til møte i HTM den 30.04.2009:**

1. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjenner det faste utvalget for plansaker de anmeldte byggeplaner for oppføring av støyskjerm på gnr 107 bnr 467, Fålesloråsen 9.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 ansvarsrett til Multiconsult AS og LinkSignatur i de oppgitte funksjoner.
3. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle dette med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

## **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

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

1. Situasjonsskart
- 2-8. Tegninger
9. Protest fra eier av eiendommen

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

Søknaden med dokumenter.

## **Utskrift av saken sendes til:**

Multiconsult AS v/ Christer Aarnæs, Postboks 265, 0213 OSLO  
Statens Veivesen Region Øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER  
Eva Enrusten og Arve Bjørnstad, Fålesloråsen 9, 1407 VINTERBRO

**SAKSUTREDNING:****Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fålesloråsen (R-106) vedtatt av kommunestyret 26.09.03.

I forbindelse med omlegging/ombygging av E6 og E18 fra Vinterbro til Assurdalen har Statens Vegvesen kartlagt støynivå for aktuell bolig på gnr 107 bnr 467, Fålesloråsen 9, og tilhørende utendørs oppholdsareal i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442: "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Kartleggingen har vist at det er behov for oppføring av støyskjerm for å sikre akseptabelt støynivå på utendørs oppholdsplass. I reguleringsplanen for dette veianlegget (R-207) står følgende i planbestemmelsen § 8:

*Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T8/79 og T1/86, eller eventuelle senere retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Eventuelle tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.*

**Søknad om støyskjerm:**

Multiconsult AS har på vegne av Statens Veivesen, Region Øst, sendt inn søknad om rammetillatelse for å kunne oppføre støyskjerm.

Støyskjermen søkes plassert i utkanten av oppholdsområdet på eiendommen.

Terrenget er hevet for å oppnå tilfredsstillende høyde på skjerm. For å ta opp noe høyde er det plassert en natursteinsmur i nedkant av skråningen. Den totale lengde på skjermen er 73,5 meter og den har tre knekkpunkter for å tilpasse seg terrenget.

Skjermens høyde er inntil 3 meter. Skjermen har tett side mot bygning og vei.

Fundamentering består av plasstøpte enkeltstående fundamenter.

Skjermen skal ha profilert kledning av impregnert trevirke. Kledningen består av vertikale bord (faspanel). Alt synlig trevirke beises i en jordfarge som skal harmonere med bygninger og naturen på stedet. Bærende stolper i stål vil også være dekket av den profilerte kledningen slik at det oppfattes som en kontinuerlig flate. Det er gitt anbefalinger om hvilken beplantning som vil være raskt å etablere, har god dekkevne og enkel å vedlikeholde.

Plasseringen er ikke i konflikt med eksisterende kabler og ledninger.

Statens Veivesen skriver at de ikke har noen intensjon om å starte byggearbeidet uten at det foreligger en avtale mellom partene. Statens Veivesen ønsker med sin søknad om rammetillatelse å få et førstegangs godkjenningsvedtak, hvor rammer og forutsetninger for eventuell videre prosjektering er avklart. Statens Veivesen ønsker på denne måten å kunne fortsette prosjekteringen med forvissning om at det skjer på godkjent grunnlag i forhold til andre private og offentlige interesser. Statens veivesen håper de med en søknad allerede nå vil spare tid hvis støyskjermen kommer til utførelse.

Det er forventet at arbeidet kan begynne i august, med en anleggsperiode på ca 6 måneder.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra eier av den aktuelle eiendom, Arve Bjørnstad.



Han skriver at det ikke er enighet mellom han og Statens Vegvesen om plassering av støyskjerm.

Statens Vegvesen bekrefter at de ikke er blitt enig med grunneier om beliggenhet og utforming av støyskjerm.

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

Kartlegging av støy er foretatt etter miljøverndepartementets retningslinjer, og det er funnet at det må bygges støyskjermer på noen eiendommer i Fålesloråsen, blant annet i Fålesloråsen 9.

Det har i lang tid vært kontakt og diskusjon mellom Statens vegvesen, Arve Bjørnstad og Ås kommune v/bygnings- og reguleringsjefen om utforming og plassering av støyskjermen. Bygnings- og reguleringsjefen har påpekt at skjermen må ha en plassering og utforming som er estetisk tilfredsstillende, samtidig som den har den nødvendige støydemping. Arve Bjørnstads ønske om å plassere skjermen helt i grensen mot veien i vest ville gi en loddrett, støpt betongmur på ca. 6 meters høyde og med en støyskjerm på ca. 3 meter på toppen. Dette ville være svært utilfredsstillende for det totale miljøet. Den omsøkte plassering vil uansett gi Bjørnstad et større og vesentlig bedre uteoppholdsareal enn i dag.

Søknaden er i samsvar med regulering, lov og forskrift. Teknisk sjef mener at Statens Vegvesen har valgt en tilfredsstillende måte å løse utformingen av støyskjermen på. Skråningen og skjermen i sammenheng gir et godt, helhetlig resultat tatt i betraktning den store høydeforskjellen i eksisterende terreng. Steinsettingen nederst og beplantning i skråningen under støyskjermen vil gi prosjektet et godt visuelt resultat.

Teknisk sjef foreslår at søknaden innvilges.

#### **Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Jfr. § 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven kap. VI, §§ 28-33. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

*Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner byggesaken, vil følgende gjelde i rammetillatelsen:*

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
Multiconsult AS	TKL 1	Søkerfunksjon for støyskjerm
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Multiconsult AS	TKL 1	Geo- og byggeteknikk
LinkSignatur	TKL 1	Utforming og plassering
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
Multiconsult AS	TKL 1	Geo- og byggeteknikk
LinkSignatur	TKL 1	Utforming og plassering

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
2. Søknad om ansvarsrett som dekker alle prosjekteringsområder skal være innsendt og godkjent.
3. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
4. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent
5. Kontrollplan for eventuelt viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
6. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

7. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

**Gebyr:**

Saksbehandlingen er gebyrlagt med kr. 3 750,- etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. Plan- og bygningslovens § 109.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 41/09

**Utv.sak nr 41/09**

**GNR 107 BNR 291 OG 292 - FÅLESLORÅSEN 1 OG 3 - STØYSKJERM**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 107/291

Saknr.: 09/553

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

41/09

30.04.2009

## **Innstilling til møte i HTM 30.04.2009:**

1. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjenner det faste utvalg for plansaker de anmeldte byggeplaner for oppføring av støyskjerm på gnr 107 bnr 291 og 292, Fålesloråsen 3 og 1.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 ansvarsrett til Multiconsult AS og LinkSignatur i de oppgitte funksjoner.
3. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle dette med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

## **Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker.

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

Søknaden med dokumenter.

## **Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

1. Situasjonsskart
2. - 6. Tegninger

## **Utskrift av saken sendes til:**

Statens Veivesen Region øst Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER

Multiconsult AS Postboks 265, 0213 OSLO

Diane H. Tomter Nagell Fålesloråsen 3, 1407 VINTERBRO

## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fålesloråsen (R-106) vedtatt av kommunestyret 26.09.03.

I forbindelse med omlegging/ombygging av E6 og E18 fra Vinterbro til Assurdalen har Statens Veivesen kartlagt støynivå for aktuelle boliger på gnr 107 bnr 291 og 292, Fålesloråsen 1 og 3 og tilhørende utendørs oppholdsareal i henhold til Miljøverndepartementets T-1442: "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging". Kartlegging har vist at det er behov for oppføring av støyskjerm for å sikre akseptabelt støynivå på utendørs oppholdsplass, blant annet på gnr 107 bnr 291 og 292. I reguleringsplanen for dette veianlegget (R-207) står følgende i planbestemmelsenes § 8:

*Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T8/79 og T1/86, eller eventuelle senere retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Eventuelle tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.*

### **Søknad om støyskjerm:**

Multiconsult AS har på vegne av Statens Veivesen Region Øst sendt inn søknad om rammetillatelse for å kunne oppføre støyskjerm.

Støyskjermen søkes plassert i utkanten av uteområdene på eiendommen. Den totale lengden på skjermen er 60,6 meter. Skjermen har to knekkpunkter for å tilpasse seg terrenget. Skjermen har varierende høyde over terreng. Skjermen har tett side mot bygninger og vei.

Skjermen følger i stor grad høydekotene og er tilpasset terrenget slik at skjermens høyde ikke blir unødvendig høy. Det er plassert en lav natursteinsmur ved deler av skjermen og det er fylt opp i bakkant av skjerm. Kledningen skal være profilert, bestående av vertikale bord (faspanel). Bærende stolper i stål vil være dekket av samme type trevirke, slik at skjermen oppfattes som en kontinuerlig flate. Alt synlig trevirke beises i jordfarge for at den skal harmonere med bygninger og miljøet rundt. For visuelt å gjøre skjermen mindre dominerende er det innslag av glass i forbindelse med viktige uteplasser. Dette vil gi utsyn og det vil slippe inn lys. Det anbefales å beplante områdene ved avslutning av skjerm for en mykere overgang til tiliggende terreng.

Plasseringen er ikke i konflikt med eksisterende kabler og ledninger.

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

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

Søknaden er i samsvar med regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene mener at Statens Veivesen har valgt en tilfredsstillende måte å løse utformingen av støyskjermen på. Skråningen og skjermen i sammenheng gir en god helhetsvirkning, tatt i betraktning den store høydeforskjellen som allerede er i eksisterende terreng. Delvis steinsetting, beplantning i skråning under støyskjerm vil gi prosjektet et godt visuelt resultat.

Teknisk sjef foreslår at rammesøknaden innvilges.

### **Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Jfr. § 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven kap. VI §§ 28-33. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte

adresse. Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

*Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner byggesaken vil følgende gjelde i rammetillatelsen:*

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
Multiconsult AS	TKL 1	Søkerfunksjon for støyskjerm
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Multiconsult AS	TKL 1	Geo- og byggeteknikk
LinkSignatur	TKL 1	Utforming og plassering
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
Multiconsult AS	TKL 1	Geo- og byggeteknikk
LinkSignatur	TKL 1	Utforming og plassering

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
2. Søknad om ansvarsrett som dekker alle prosjekteringsområder skal være innsendt og godkjent.
3. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
4. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent
5. Kontrollplan for eventuelt viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
6. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

7. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

**Gebyr:**

Saksbehandlingen er gebyrlagt med kr. 3 750,- etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. Plan- og bygningslovens § 109.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 42/09

Utv.sak nr 42/09

## GNR 114 BNR 16 - BØLSTADFELTET 13 - OPPFØRING AV TILBYGG, BRUKSENDRING

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 114/16	Saknr.: 07/2126
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	42/09	30.04.2009

### Innstilling til møte den 30.04.2009 :

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

Det skal tinglyses heftelse på eiendommen på at man skal delta i finansiering for opparbeidelse av veianlegg.

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, 21.04.2009

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

Behandling i det faste utvalg for plansaker den 12.02.2009

### 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 Fylkesmannen vedtak i brev av 20.01.2009
16. Søknad om dispensasjon av 30.01.2009.
17. Behandling av saken i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 14.02.2009.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Joar Sætnan og Gunn W. Langerud – Nordskogerveien 17 A, 1407 Vinterbro  
Per Gjerde - Bølstad Gård, 1407 Vinterbro  
Statens vegvesen, Region Øst – Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus – Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo

**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 reguleringsjef 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 anbefalte søkte Gunn W. Langerud og Joar Sætnan i brev av 30.01.2009 om dispensasjon for å kunne oppføre tilbygg til eksisterende hytte.

#### **Videre behandling av saken og konklusjon:**

Saken ble lagt fram i møte i det faste utvalget for plansaker den 12.02.2009. I saksutredningen ble det foreslått 2 alternativer, jamfør fylkesmannens antydning. Det første alternativet var å dispensere for oppføring av tilbygg til hytte. Det andre alternativet var å gi tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på vilkår av at boligen ikke kunne tas i bruk før veien ble opparbeidet. Det faste utvalget drøftet saken og konkluderte med at det ikke kunne gis tillatelse til igangsetting av arbeider uten videre. Fylkesmannen tolker lovverket slik at det kan åpnes for utbygging på feltet, hvor det ikke finnes en godkjent vei. Dette til tross for § 67 i plan- og bygningsloven om "Krav om opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløp" som lyder: *I regulert strøk og i områder som omfattes av bebyggelsesplan, kan tomten bare deles eller bebygges dersom veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den siden av tomta hvor den har sin atkomst. (...)* Kommunen mener at Fylkesmannens tolkning av loven forhindrer kommunen i å holde styring med utbygging på feltet og vanskeliggjør saksbehandlingsprosessen. Kommunen er bekymret over at denne saken kan medføre presedens, og at kommunen får flere søknader om utvidelse og oppføring av nye boliger på feltet, hvor



igangsettingstillatelse da må gis. Kommunen vil da befinne seg i en situasjon hvor det blir vanskelig å holde kontroll over eventuelt ulovlig bruk av bebyggelse. Igangsettingstillatelse i denne saken kan forsterke problematikken, særlig da det er uklart når veien blir bygd.

Det faste utvalget valgte å utsette saken i møtet den 12.02.2009 med tanke på å forsøke å finne en bedre måte å håndtere denne saken på.

Noe som kan gi en viss styring, er at det kreves en heftelse på eiendommen på at man skal delta i kostnader for utbygging av veianlegget, for å få garanti for gjennomføring av veiprojektet.

Dersom Fylkesmannens tolking av lovverket er riktig, kan kommunen ikke nekte igangsetting av de arbeidene som er godkjent i rammetillatelsen. Det påpekes likevel at denne boligen ikke kan tas i bruk før veien er opparbeidet og godkjent.

Teknisk sjef foreslår dermed at det gis igangsettingstillatelse med vilkår om en heftelse på eiendommen, slik som vist i innstillingen.

**Utv.sak nr 43/09****GNR 19 BNR 2 - NYVEIEN 37 - NORDRE TOKERUD - JORDPLANERING**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 19/2

Saknr.: 07/961

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	112/08	13.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/09	30.04.2009

**Innstilling til møte den 30.04.09 i det faste utvalg for plansaker HTM:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes de anmeldte planer om oppfylling/jordplanering innenfor felt 1 og 2 samt utvidelse av felt 4 på gnr 19 bnr 2, Tokerud Nordre, under forutsetning av at følgende vilkår etterkommes:
  - a) Det tillates ikke ytterligere utvidelse av topplatået på den nordvendte skråningen ved felt 1 og 2. Tidligere tilkjørte masser skal i størst mulig grad fordeles nedover skråningen for å gi den ønskede oppfylling/jordplanering. Om nødvendig skal eksisterende fyllingsplatå ved felt 1 kuttes for å stabilisere denne skråningen. Deretter skal bygningsmyndighetene kontaktes for å foreta en befaring for å gjøre opp en status om behovet for mer masser.
  - b) Omfordeling av eksisterende masser samt eventuell tilkjøring av nye masser innenfor felt 1 og 2 skal bidra til følgende:
    - Nord-sørgående groper i forhold til nord-sørgående høyderytter skal oppfylles slik at de gir en lett U-form.
    - Helningsgraden på oppfyllingene skal følge det naturlige terrenget mellom dammen/låven og naboeiendommen i nord.
  - c) Det tillates kun tilkjørt leiremasse som er nødvendig for at eksisterende matjord, som er doset og gravd opp i hauger på eiendommen, skal kunne planeres utover felt 4.
2. Det tillates kun benyttet rene masser. Program for oppfølging/måling av sigevannskvaliteten skal kunne fremlegges ved tilsyn.
3. Arbeidet tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse. Arbeidets varighet skal være maksimalt 1 år fra da igangsettingstillatelse er gitt.
4. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av Stein og Jorddeponi AS og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner.
5. Det skal foreligge en godkjennelse fra kommunalteknisk avdeling for bruk av Nyveien for tilkjøring av ytterligere masser. De stilte vilkår skal være etterkommet før arbeidene tillates igangsatt.

Ås, 21.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonkart
2. Terrengsnitt og mengdeberegning fra Landmåler Martin Ruud AS
3. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 23.02.09
4. Utskrift av møtebok i HTM 13.11.08, sak nr. 112/08, med saksfremlegg
5. Utskrift av møtebok i HTM 24.04.08, sak nr. 43/08, med saksfremlegg
6. Utskrift av møtebok i HTM 13.03.08, sak nr. 27/08, med saksfremlegg

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Per Grønslet, Nyveien 37, 1430 ÅS
2. Erik Evenrud, Lysneveien 25, 1400 SKI
3. Aase og Knut Kvarme, Tokerudbakken, Nyveien 51, 1430 ÅS
4. Stein og Jorddeponi AS v/Helge Andersen, Heliveien 604, 1820 SPYDEBERG

**SAKSUTREDNING**

**Bakgrunn for saken**

Bygningsmyndighetene godkjente i 2007 en søknad om jordforbedring av eksisterende grunn innenfor et område med betegnelsen felt 4 på Tokerud Nordre, gnr 19 bnr 2. Når dette arbeidet var utført, ønsket eier av eiendommen, Per Grønslet, å få tilkjørt masser og foreta jordplanering av et område som er betegnet felt 1 og 2 på samme eiendom. Hovedutvalg for teknikk og miljø avslo søknaden i møte den 13.03.08 som sak nr. 27/08. Per Grønslet påklaget vedtaket, men i møte den 24.04.08, sak nr. 43/08, tok ikke Hovedutvalg for teknikk og miljø tiltakshavers klage til følge. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. I brev datert 23.02.09 opphever Fylkesmannen vedtaket av 13.03.08, og sender saken tilbake til kommunen for ny behandling.

**Vedtak av 13.03.08 som oppheves**

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok enstemmig i møtet den 13.03.2008 følgende:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og tillater ikke videre påfylling av jord- og steinmasser på gnr 19 bnr 2, Nordre Tokerud.
2. Det skal lages en plan for avslutning av arbeidet, og følgende vilkår skal etterkommes:
  - a. Tidligere tilkjørte masser som ligger på toppen av bakken, skal fordeles nedover skråningen ved at fyllingsplatåer kuttes.
  - b. Oppfylling av nord-sørgående groper i forhold til nord-sørgående høyderygger tillates oppfylt slik at de gir en lett U-form.
  - c. Hellingsgraden på oppfyllingene skal følge det naturlige terrenget mellom dammen/låven og naboeiendommen i nord.

3. For å få tilstrekkelig masser til planering må, om nødvendig, eksisterende fylling ved felt 1 reduseres ved å ta av masser på topplatået. Dette vil bidra til at denne skråningen stabiliseres.
4. Det tillates kun benyttet rene masser. Program for oppfølging/måling av sigevannskvaliteten skal kunne fremlegges ved tilsyn.
5. Plan for avslutning skal være innsendt senest 1. juni 2008, og arbeidet skal være avsluttet senest 1. november 2008.
6. Arbeidet tillates ikke igangsatt før det er gitt igangsettingstillatelse.
7. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av Stein og Jorddeponi AS og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner.

### **Fylkesmannens avgjørelse**

Fylkesmannen legger til grunn at kommunens oppgave i forbindelse med byggesaksbehandlingen er å påse at tiltaket ikke kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovens § 95 nr. 2.

Ettersom området skal benyttes til beitemark, kan tiltaket som kommunen påpeker ikke anses å være i strid med arealformålet i kommuneplanen. Dersom oppfyllingene er svært høye, vil dette kunne tilsi kontroll fra kommunens side, jfr. plan- og bygningslovens § 70. Etter Fylkesmannens oppfatning fremstår det imidlertid som noe usikkert hvilket hjemmelsgrunnlag kommunen mener avslaget i dette tilfellet har. Fylkesmannen finner derfor å måtte oppheve kommunens vedtak. Kommunen må ved den nye behandling av søknaden presisere hjemmelsgrunnlaget samt redegjøre nærmere for den skjønnsmessige vurderingen som har blitt foretatt i saken.

Det følger av forvaltningslovens (fvl.) § 24 at enkeltvedtak skal grunngis. I begrunnelsen skal det nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jfr. fvl. § 25 annet ledd. Videre presiseres det i bestemmelsens tredje ledd at de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes. Fylkesmannen mener utvalget i tråd med forvaltningslovens krav i større grad må synliggjøre de faktiske forhold som vedtaket bygger på, herunder gi en nærmere vurdering av de sentrale anførsler som parten har fremsatt i klagen.

Med bakgrunn i manglende hjemmelshensvisning og at begrunnelsen fremstår som mangelfull, kan Fylkesmannen ikke utelukke at vedtaket om avslag er basert på en sviktende skjønnsutøvelse.

### **Eksisterende forhold og gjeldende planstatus**

Gnr 19 bnr 2, Tokerud Nordre, ligger mellom Nyveien og Kvestadveien med avkjørsel fra Nyveien ca. 1 km fra Drøbakveien. Eiendommen er bebygd med et bolighus, en kårbolig under oppføring, uthus og et verksted-/utstillingslokaler for motorsykler. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2007 – 2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.07. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og gnr 19 bnr 2 er godkjent som landbrukseiendom.

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

Oppfyllingsarbeidene på Tokerud kan inndeles i 2 områder på eiendommen. Det ene området omfatter **felt 1 og 2** som ligger innenfor den nordvendte skråningen mot

naboeiendommen Bekkevang. Det andre området har betegnelsen **felt 4**, og har beliggenhet på jordet litt lenger sør mot vestgrensen av eiendommen. Den 27.04.07, sak nr. D 118/07, godkjente bygningsmyndighetene en søknad om jordforbedring av eksisterende grunn innenfor dette området. Forutsetningene for godkjennelsen var at tiltaket skulle medvirke til at området i fremtiden kunne benyttes til dyrket mark.

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

Når arbeidet med felt 4 er fullført, har eier av Tokerud Nordre, Per Grønslet, et ønske om å få tilkjørt masser til den nordvendte skråningen som er betegnet felt 1 og 2. Planen er å fylle opp/planere de fordypninger og ujevnheter som det er i dette terrenget, samtidig som naturens egne helningsgrader beholdes. Kommunen har fått oppgitt at det ferdig planerte terrenget skal benyttes som beitemark for hester. Det kom inn 2 private merknader til søknaden:

Erik Evenrud, eier av småbruket Bekkevang, hadde ingen innsigelser dersom arbeidet holdt seg innenfor de rammer som Grønslet og tidligere eier av Bekkevang var blitt enige om.

Aase og Knut Kvarme, Nyveien 51, motsatte seg at det ble tillatt med mer tungtrafikk på veien forbi dem.

Akershus fylkeskommune, Landbrukskontoret i Follo og kommunalteknisk avdeling i Ås kommune har ikke motsatt seg tiltaket.

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

Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte den 13.11.08 at alt arbeid med tilkjøring og oppfylling av masser på felt 4 skulle stanses med øyeblikkelig virkning. Bakgrunnen var at det var påbegynt oppfylling av masser utover det som tidligere var godkjent. Selv om dette var godkjent av Landbrukskontoret, var ikke utvidelsen av deponiet godkjent av bygningsmyndighetene. Det ble vedtatt at arbeidet ikke kunne settes i gang igjen før det forelå en avgjørelse hos Fylkesmannen når det gjelder felt 1 og 2, og at bygningsmyndighetene hadde tatt en avgjørelse om hvorvidt utvidelsen av felt 4 også kunne godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven.

Det går fram av et brev datert 29.10.08 fra Stein og Jorddeponi AS at det under hele deponiet har vært store partier med fjell, og at det mellom fjellpartiene har vært et tykt lag med matjord. All matjord er doset og gravd opp i store hauger som ligger oppe på de ferdigfylte områdene. Det er planlagt at all matjord skal planeres til våren 2009 når det blir tørt i bakken og deponiet er justert ferdig, men at de fortsatt trenger en del leiremasser. Utvidelsen omfatter et areal mot øst på ca. 2 dekar med til sammen ca. 1250 m<sup>3</sup> rene masser. Det dreier seg om oppfylling av en forsenkning som ligger inntil eksisterende oppfylling mot øst, heller mot nord og vil bli avsluttet mot dagens terreng i øst og opp mot driftsvei i nord. Etter befarig på eiendommen uttaler Landbrukskontoret at hovedoppfyllingen synes å samsvare bra med profiler og tegninger i hovedsøknaden, og er nå i ferd med å bli avsluttet. De mener at det ser både praktisk og fornuftig ut å få fylt opp forsenkningen for å få en jevn overgang fra hoveddeponiet og ut i null mot eksisterende jorde i øst.

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

Oppfylling av masser i den nordvendte skråningen mot Bekkevang (felt 1 og 2) samt utvidelse av felt 4 er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93. Det har vært

tilkjørt betydelige mengder med jord- og steinmasser til Tokerud Nordre i årenes løp uten at det har foreligget godkjennelse for dette. Når det da foreligger konkrete søknader som i dette tilfellet, vil det ikke være unaturlig å se dette i sammenheng med hva som tidligere er gjort. Hovedutvalget for teknikk og miljø har tidligere avslått mer tilkjøring av masser til eiendommen for å fylle opp felt 1 og 2, men likevel tillatt at den nordvendte skråningen mot naboeiendommen Bekkevang settes i stand. For å avslutte dette arbeidet har HTM vedtatt at tidligere tilkjørte masser som ligger på toppen av bakken skal fordeles nedover skråningen ved at fyllingsplataet kuttet. For å få tilstrekkelig masser til planering må, om nødvendig, eksisterende fylling ved felt 1 reduseres ved å ta av masser på topplataet.

Fylkesmannens avgjørelse kan tyde på at de har hatt den oppfatningen at Grønslet ikke får lov til å foreta seg noe innenfor felt 1 og 2. De massene som tidligere er tilkjørt eiendommen uten godkjennelse, er fortsatt like ulovlige, men HTM's vedtak er likevel en aksept av dette ved at de fordeles på en annen måte enn tidligere.

I møte med saksbehandler har Leif Grønslet (far til Per Grønslet) gitt uttrykk for at eksisterende fyllingsplataer allerede er kuttet, og masser fordelt uten at dette gir tilfredsstillende forhold i skråningen. Det kan derfor være riktig at det må tilkjøres mer masser for å gjøre skråningen best mulig egnet til beitemark. Og det er her fylkesmannen etterlyser et hjemmelsgrunnlag for å kunne avslå ytterligere tilkjøring av masser.

En aktuell hjemmel for avslag kan være arealformålet i kommuneplanen. Men ettersom området skal brukes som beitemark, vil det ikke bli ansett å være i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanen.

I dette tilfellet kan man også vurdere det i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 – "Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene". Det aktuelle området består i dag av et skrått ujevnt terreng med noen nord-sørgående høyderytter med dype groper imellom. Den østre delen av felt 1 grenser til en tidligere oppfylling med en meget bratt avslutning, samtidig som hele området fremstår som uryddig etter at skogen ble hugget for et par år siden. Det omsøkte arbeidet vil medføre en forbedring av terrenget når det gjelder både det visuelle og hvordan det kan anvendes, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 – "Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon".

En tredje avslagsgrunn kan være stabiliteten – dvs. at oppfyllingen av masser blir så stor at den kan føre til utglidninger nedover skråningen. Det må derfor ikke bli slik at topplataet på eksisterende oppfylling ved felt 1 utvides, men at tilkjørte masser bidrar til å stabilisere tidligere oppfylling ved at dette legges ved fyllingsfoten og bidrar til en slakkere helning på skråningen.

Tidligere merknad fra naboen Kvarme dreier seg hovedsakelig om transport av masser forbi deres eiendom, mens bygningsmyndighetene ikke kan se at oppfyllingen/jordplaneringen på Tokerud Nordre i seg selv vil være til ulempe for Kvarme. Bygningsmyndighetene har forståelse for at tilkjøring av masser kan være til ulempe for naboer. I dette tilfellet dreier det seg om svært få eiendommer, og tiltaket

er av midlertidig varighet. Det tillegges vekt at det er innhentet tillatelse fra grunneierne av den private veien til midlertidig økt bruk av veien for tilkjøring av nødvendige jord/steinmasser. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at arbeidene ikke kan igangsettes før kommunalteknisk avdeling har stilt vilkår til bruk av Nyveien for tilkjøring av ytterligere masser, og at disse er etterkommet.

Når det gjelder søknaden om å utvide felt 4, må dette ses i sammenheng med godkjenningen av hoveddeponiet. Området har fram til nå vært brukt som beitemark, selv om det enkelte steder har vært en del fjell i overflaten. Det er oppgitt at området i fremtiden vil være mer fruktbart dersom tiltaket gjennomføres. Omfanget av den ønskede utvidelsen er liten i forhold til hovedsøknaden der det ble godkjent ca. 9000 m<sup>3</sup> masser. Det kan være at det er fornuftig å få tilført disse massene for å få en jevn overgang fra hoveddeponiet og ut mot null mot eksisterende jorde i øst. Imidlertid burde dette også delvis være mulig med en omfordeling av de masser som allerede befinner seg på eiendommen.

Teknisk sjef ser også at behovet for tilkjørte masser innenfor felt 1 og 2 kan reduseres ved å omfordele noe av den ulovlig tilkjørte massen som tidligere beskrevet. Dersom dette ikke skulle være tilstrekkelig, vil det være vanskelig å benytte en formell hjemmel til ikke å tillate nødvendig oppfylling til beitemark. Det finnes ingen bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller Ås kommunes vedtekter om jorddeponier. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden om oppfylling/planering av de fordypninger og ujevnheter som det er i terrenget innenfor felt 1 og 2 samt utvidelse av felt 4 på Tokerud Nordre, da dette ses i landbruksmessig sammenheng.

**Utv.sak nr 44/09****R-256 - REGULERINGSPLAN FOR BRANNSTASJON M.M. PÅ HAUG GÅRD**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-256

Saknr.: 08/2651

**Utvalg****Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

44/09

30.04.2009

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 19.03.2009:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan med for brannstasjon m.m. på del av Haug gård, som vist på kart datert 22.04.2009, med reguleringsbestemmelser datert 22.04.2009. Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 24.04.2009

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

Ås og Frogn kommunestyre har vedtatt å bygge brannstasjon for Søndre Follo Brannvesen på Haug gård.  
Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjente i møte 13.03.2008, sak 25/08, søknad om tillatelse til å bygge brannstasjon på Haug gård.

**Administrativ behandling:**

Rammetillatelse for utvidelse av bygningen på Haug gård til brannstasjon  
Delvis igangsettingstillatelse

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart
2. Reguleringskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Referat fra møte 09.04.2008
5. Uttalelse fra Statens vegvesen
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus



7. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune
8. Uttalelse fra Hafslund Nett AS
9. Uttalelse fra Landbrukssjefen i Follo
10. Uttalelse fra Søndre Follo Brannvesen
11. Uttalelse fra Per-Ove Siggerud
12. Landskapsplan

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Planforum, her
- Eldrerådet v/rådmannskontoret, her
- Rådet for funksjonshemmede v/rådmannskontoret, her
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK
- Søndre Follo Brannvesen IKS, Postboks 1079, 1442 DRØBAK CITY
- Ambulansetjenesten i Akershus, avd. Søndre Follo, Drøbakveien 191, 1430 ÅS
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Naturvernforbundet i Ås
- Vestbygda Vel
- 16/1 - Per-Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS
- 15/1 – Sverre Wold, Drøbakveien 251, 1430 ÅS
- 17/1 – Sven Åge Finstad, Drøbakveien 181, 1430 ÅS
- 16/10 – Ruth Marie Siggerud, Drøbakveien 200, 1430 ÅS
- 16/13 – Svein Ivar Siggerud og Nina Christine M. Siggerud, Drøbakveien 202, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:**

**Reguleringsmessige forhold:**

I henhold til kommuneplanens arealdel 2007 – 2019 ligger planområdet i et område disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med sterke naturlandskapskvaliteter.

**Planområdet:**

Størstedelen av planområdet ligger på gnr 16 bnr 1, Nordre Haug gård, og har et areal på ca. 35 dekar. En mindre del av arealet omfatter en del av gnr 15 bnr 1 som er fradelt gnr 15 bnr 1, Nordre Holstad. Det er søkt om makeskifte mellom disse eiendommene, slik at hele reguleringsområdet blir liggende på gnr 16 bnr 1. Planområdet har et samlet areal på ca. 39 dekar.

Eiendommen er bebygd med ny driftsbygning/låve, våningshus og en annen bygning som benyttes til salg av planter. De to siste bygningene er SEFRAK-registrerte, dvs bygd før år 1900. I nordre del av planområdet er det etablert et jordsorteringsanlegg og en fangdam/vanningsdam.

**Tidligere behandling:**

Eieren av Nordre Haug gård, Per Ove Siggerud, har tidligere fått godkjent et jordsorteringsanlegg på eiendommen nord for driftsbygningen, samt lokaler for ambulansetjenesten i driftsbygningen. I 2008 inngikk Ås og Frogn kommuner avtale med eieren om å etablere brannstasjon for Søndre Follo Brann- og redningsvesen på eiendommen, som en utvidelse av nåværende driftsbygning.

Senere har også Nesodden kommune sluttet seg samarbeidet med Ås og Frogn kommuner.

Fra Akershus fylkeskommune og fra Fylkesmannens miljøvernavdeling har det vært sterk skepsis mot å etablere mer virksomhet på eiendommen. De har likevel akseptert det, på betingelse av at området reguleres for at det ikke skal bli for omfattende virksomhet i dette viktige kulturlandskapet. Se møtereftrat, vedlegg 4.

**Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:**

Oppstart av reguleringsarbeidet ble forhåndsvarslet i brev av 18.11.2008 til berørte parter og ved annonser i Østlandets Blad og Ås Avis 20.11.2008. Frist for kommentarer var satt til 20.12.2008. Følgende forhåndsuttalelser inkom:

1. Statens vegvesen (05.12.2008) er positiv til samlokalisering av brannstasjon og ambulansetjeneste på Haug gård: det planlagte tilbygget vil ligge i god avstand fra Drøbakveien og vil ikke berøre byggegrensen mot riksveien. Vegvesenet har tidligere bedt om at det redegjøres for de trafikale konsekvensene ved etablering av brannstasjon (antall utrykninger i døgnet m.v.). Med grunnlag i de trafikale konsekvensene vil vegvesenet vurdere om det er behov for ytterligere tiltak i avkjørselen fra riksvei 152. Se vedlegg 5.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (19. 12.2008) viser til at fylkesmannen tidligere har frarådet at det etableres brannstasjon på dette stedet, men viser for øvrig til tidligere møte mellom kommunen, fylkeskommunen og fylkesmannen, der det ble satt som forutsetning at området reguleres, og at virksomheten ikke måtte bli for omfattende. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning.
 

*Landbruksavdelingen* forutsetter at det ikke skal bli ytterligere ekspansjon av virksomheten, at forslaget er i tråd med det som er avklart tidligere, og at planen begrenser mulighetene for nye tiltak og virksomheter på eiendommen eller utvidelse av planområdet. Planområdet ligger i et kulturlandskap av nasjonal/regional verdi, og forslaget innebærer et vesentlig inngrep i landskapet. Kommunen bør vurdere om planområdet kan reduseres. Dette gjelder særlig for arealer til jordsorteringsanlegg. I reguleringsforslaget må det framgå hvilke arealer som tidligere er godkjent til dette formålet. Jordsorteringsanlegget må ikke ødelegge arealets potensial til landbruksformål senere. Planbestemmelser bør ha krav om tilbakeføring til jordbruk dersom virksomheten opphører.

*Miljøvernavdelingen* forutsetter at det tas imot rene jordmasser i jordsorteringsanlegget, og at de forurensningsmessige forhold er ivaretatt ved eventuell avrenning. Dette må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Hensynet til støy må ivaretas, jfr. Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

*Beredskapsstaben* minner om at det skal utarbeides konkrete risiko- og sårbarhetsanalyser. Mangel på analyse kan gi grunnlag for innsigelse. Se vedlegg 6.

3. Akershus fylkeskommune (07.01.2009) viser til at området har potensial for fornminner. Det kreves derfor arkeologisk registrering. Når det gjelder nyere tids kulturminner, viser fylkesrådmannen til tidligere uttalelser i saken og forutsetter at hensynet til de betydelige kulturminneverdiene i området blir tilstrekkelig ivaretatt i planprosessen. Se vedlegg 7.
4. Hafslund Nett (28.11.2008) har kabelanlegg innenfor området. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må det tas hensyn til i det videre planarbeidet. Se vedlegg 8.
5. Landbrukssjefen i Follo (22.12.2008) er prinsipielt mot at dyrka jord omreguleres til andre formål. Den foreslåtte reguleringsplan for haug gård medfører en omdisponering av ca. 30 dekar dyrka mark. Det er da medregnet areal som allerede er omdisponert uten regulering. Ved midlertidig omdisponering vil arealet kunne opprettholdes som LNF, mens det ved regulering vil være lite sannsynlig at den dyrka marka vil bli tatt i bruk igjen. Se vedlegg 9.
6. Søndre Follo Brannvesen IKS (1912.2008) ser positivt på at området reguleres, men er opptatt av at reguleringen ikke medfører så sterk begrensning at brannvesenet ikke kan utføre sine lovpålagte gjøremål. Brannvesenet har i prosessen med etablering av brannstasjon signalisert behov for øvelsesområde, noe man også er pålagt gjennom lov om brannvern. Man vil senere (medio januar) komme nærmere tilbake med beskrivelse av brannvesenets og ambulansetjenestens behov. Se vedlegg 10 a og b.
7. Per-Ove Siggerud (1912.2008) forutsetter at reguleringen også omfatter utendørs øvingsområde for brannvesenet ved vanningsdammen. Dessuten bør planen åpne for salgsavdeling til private jordkunder. Dessuten har det de senere år vært et avgrenset område for plantesalg som ikke kan komme i konflikt med fylkesmannens føringer, da dette har vært en del av kulturlandskapet i flere år. Dersom dette ikke tas til følge, ventes en konkret begrunnelse. Se vedlegg 11.
8. Ås Eldreråd behandlet saken 13.01.2009 og tok saken til orientering.

### **Kommentarer til forhåndsuttalelsene:**

#### Til nr. 1:

Søndre Follo Brannvesen uttaler at det gjennomsnittlig blir 58 av- og påkjøringer på hverdager, og 12 på helligdager. I gjennomsnitt over uka blir det under 50 per dag. I tillegg kommer av- og påkjøringer som følge av ambulansetjenesten, jordsorteringsanlegget og bolighuset. Ambulansetjenesten har noen flere av- og påkjøringer enn brannvesenet per dag. Totalt antall av- og påkjøringer, inkludert jordsortering og bolighus anslås til omtrent 150 per dag.

#### Til nr. 2:

Planforslaget er forsøkt holdt innenfor det omfang som det ble vist til på møtet 09.04.2008.

Det må vurderes om ytterligere ønsker som er framkommet senere, ligger innenfor det som fylkesmannen og fylkeskommunen kan akseptere.

Ås kommune finner ellers ikke at saken er så stor eller komplisert at det trenges en konsekvensutredning i henhold til kapittel VII-a i plan- og bygningsloven. En enklere konsekvensvurdering er foretatt.

Planen er gitt en utforming slik at det ikke skal bli ytterligere ekspansjon av virksomheten på eiendommen, utover det som er nødvendig. Det er satt krav til tilbakeføring til jordbruk, dersom jordsorteringsanlegget opphører.

Ellers forutsettes at hensynet til eventuell avrenning fra forurensede masser ivaretas, og retningslinjene for støy innarbeides.  
Enkel risiko og sårbarhetsanalyse er utarbeidet.

Til nr. 3:

Forhåpentlig vil planen kunne kombineres med kulturverdiene i området.  
Kulturminneregistrering er bestilt. Eller vises til planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser.

Til nr. 4:

Bemerkningen tas til etterretning.

Til nr. 5:

Teknisk sjef har forståelse for bekymringen, men på meget strenge vilkår har fylkesmannen og fylkeskommunen motvillig akseptert bruken til brannstasjon m.m..  
Det er innarbeidet bestemmelse om tilbakeføring til jordbruk om jordsorteringsvirksomheten opphører.

Til nr. 6:

Det er satt meget strenge rammer for omfanget virksomheten på eiendommen.  
Dermed blir det ikke ideelle forhold for blant annet brannstasjon. Planforslaget gir mulighet for å realisere det mest nødvendige, men ingen videre ekspansjon.  
Beskrivelse av brannvesenets og ambulansetjenestens behov, lovet i midten av januar, kom ikke til kommunen, men etter purring har brannsjefen i brev av 03.03.2009 (vedlegg 10 b) vist til behov for plass for øvelser og diverse lagring. Det er dessuten kommet ønske om parkerings- eller garasje plass for 10 mindre biler.

Til nr. 7:

Med de trange rammene som er gitt for virksomheten, er det utelukket at man også skal gi plass for slik luksus som salgsavdeling til private jordkunder, en virksomhet som er igangsatt uten søknad og uten tillatelse. Det arealet og den bygningen som nå brukes til "butikk", foreslås regulert til brannvesenets behov, for eksempel overnatting og/eller parkering. Dette er nødvendig om man i det hele tatt skal kunne tilfredsstille brannstasjonens plassbehov og samtidig unngå konflikt med overordnede myndigheter.

Til nr. 8:

Ingen kommentarer.

**Beskrivelse av planforslag:**

Området med brannstasjon/låvebygning og "butikk" foreslås regulert til offentlig formål – brannstasjon og ambulansetjeneste. Eventuelt kan man regulere til allmenntilgjengelig formål, med samme underformål, men siden brannvesen og ambulansetjeneste er offentlig virksomhet, er "offentlig formål" ansett som det riktige.  
Området med jordsortering og eventuelle brannøvelser foreslås regulert til landbruk, med mulighet for tilbakeføring til vanlig jordbruk, dersom virksomheten opphører. Det spesifiseres hva landbruksområdet kan brukes til. Våningshuset reguleres til boligformål og spesialområde/bevaring, da det er vurdert som verneverdig. Dagens avkjørsel fra riksvei 152 reguleres til felles avkjørsel for delområdene.  
Reguleringsbestemmelsene setter for øvrig rammer for virksomheten.

"Blå Landskapsarkitekter" har utarbeidet en landskapsplan etter oppdrag fra eier/utbygger. Den avviker på flere punkter fra forslag til reguleringsplan med bestemmelser. Se vedlegg 12.

**Konsekvensvurdering:**

Reguleringsplanen innebærer et avvik fra kommuneplanens disponering til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Kommunen har imidlertid etter hvert godkjent jordsorteringsanlegg på visse betingelser, og dessuten for noen år siden godkjent ambulansetjeneste. En kombinasjon av brannstasjon og ambulansetjeneste innebærer fordeler. En slik virksomhet her vil neppe få presedensvirkning for andre tiltak i LNF-området, da virksomheten er spesiell og dessuten har stor samfunnsmessig verdi. Trafikkmengden blir forholdsvis beskjeden, mens virksomheten samlet vil kunne være mindre heldig i dette viktige kulturlandskapet. Plassering av ambulansetjeneste og brannstasjon på denne eiendommen gir liten eller ingen mulighet for senere utvidelse. Se også risiko- og sårbarhetsanalyse. Det må imidlertid tas i betraktning om et senere behov for utvidelse av virksomheten tross alt kan godkjennes i kraft av sin "samfunnsmessige tyngde." Men det er en annen historie...

**Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planen er vurdert når det gjelder virkning på kulturlandskapet, landbruk, trafikk/trafikksikkerhet, forurensning og støy. Dersom det ikke tas spesielle hensyn når det omfang og type virksomhet, kan planen innebære et uheldig fremmedelement i kulturlandskapet. Jfr. også fylkesmannens og fylkeskommunens uttalelse. Reguleringsbestemmelsene er derfor strenge. Tilbakeføring til vanlig landbruk er teknisk sett nokså enkelt der det skal foregå jordsortering og øvelser. Trafikkmengden er beskjeden, og det er god sikt i avkjørselen. Dermed er trafikksikkerheten tilstrekkelig ivaretatt. Det er dessuten gangvei langs sørsiden av riksveien, slik at de myke trafikanters sikkerhet i rimelig grad er ivaretatt. Det er satt krav til å ta hensyn til avrenning fra jordmassene, som i utgangspunktet skal være rene masser. Det er også satt krav til nødvendig skjerming mot trafikkstøy fra riksveien.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Plassering av brannstasjon m.m. på Nordre Haug gård er en utfordring og kan konflikter mellom behovet for en hensiktsmessig brannstasjon med senere utvidelsesmuligheter og hensynet til kulturlandskapet. Ut fra de avtaler som er inngått og de krav som er innarbeidet i planforslaget foreslås likevel at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

**Utv.sak nr 45/09****GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - TILBYGG - LOKALER TIL BRANNSTASJON  
ENDRING AV RAMMETILLATELSE**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 16/1	Saknr.: 08/44
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/08	13.03.2008
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	70/08	04.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	46/08	24.04.2008
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	120/08	27.05.2008
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	122/08	27.05.2008
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	231/08	29.09.2008
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	271/08	17.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	45/09	30.04.2009

**Innstilling til møte den 30.04.09 i det faste utvalg for plansaker HTM:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å endre rammetillatelsen ved å tillate takoppløft på følgende vilkår:

- Takoppløftene på begge sider skal reduseres eller brytes opp slik at total lengde for hver av dem blir maksimalt 18 meter, eller om nødvendig inntil 1/3 del av bygningens lengde.
- Terrasser og vindeltrapp på fasade vest skal utgå. For å sikre rømning ved brann skal det monteres en forskriftsmessig mindre trapp/utfellbar leder.
- Terrasse på fasade øst skal rives i samsvar med innleverte tegninger.

Dispensasjonen innvilges da det etter en samlet vurdering foreligger tilstrekkelig overvekt av særlige grunner, herunder:

- Krav som blir stilt i den pågående regulerings saken blir tatt hensyn til i byggesaken
- Bebygd areal øker ikke, ettersom økt arealbehov dekkes innenfor eksisterende bygning og nytt tilbygg.
- Bygningens mønehøyde forblir uendret.
- Takoppløftene reduseres til en lengde på maksimalt 18 meter, om nødvendig inntil 1/3 del av bygningens lengde.
- Det er stilt krav til at terrasser og utvendig stor trapp fjernes for å gi bygningen et bedre estetisk inntrykk.
- Tiltaket fører til at brannvesenets reelle arealbehov tilfredsstilles.

2. Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil det faste utvalg for plansaker gi ansvarsrett i følgende funksjoner:

- Siv.ing. Helge Andreassen - Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering med stålkonstruksjoner.
- Bygg Teknisk Stål AS – Ansvarlig utførende for stålkonstruksjoner.

3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før følgende vilkår er etterkommet, og det er gitt igangsettingstillatelse:
- Reviderte tegninger i henhold til vilkår i punkt 1 er innlevert og godkjent.
  - Det skal føres uavhengig kontroll av utførelsen for stålkonstruksjoner. Søknad om ansvarsrett for et foretak med sentral godkjenning skal være innsendt og godkjent.

Ås, 24.04.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Landskapsplan
2. Landskapsplan – oppriss sett fra nord
3. Perspektivfoto
4. Situasjonsskart
5. Fasadetegninger
6. Snittegning
7. Plantegninger
8. Uttalelse datert 20.04.09 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
9. Uttalelse datert 20.04.09 fra Akershus Fylkeskommune
10. Uttalelse datert 27.02.08 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
11. Uttalelse datert 28.02.08 fra Akershus Fylkeskommune
12. Utskrift av møtebok i HTM den 13.03.08, sak nr. 25/08, med saksfremlegg
13. Utskrift av møtebok i HTM den 24.04.08, sak nr. 46/08, med saksfremlegg
14. Kopi av plan- og bygningslovens kapittel XVIII og XIX om straffansvar og ulovlig byggarbeid m.v.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Alfa Øst AS, Holterveien 4b, 1440 DRØBAK
2. Per Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen, Postboks 8111, 0032 OSLO
4. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
5. Statens bygningstekniske etat, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 OSLO
6. Bygg Teknisk Stål AS, Postboks 173, 1891 RAKKESTAD
7. Siv.ing. Helge Andreassen AS, PB 294, 1851 MYSEN

## **SAKSUTREDNING:**

### **Bakgrunn for saken - tidligere politisk behandling**

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok enstemmig i møte den 13.03.08, utvalgsak nr. 25/08, følgende:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å etablere en virksomhet med brannverntjeneste i nytt tilbygg på omdisponert driftsbygning på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre.

Dispensasjonen innvilges da det etter en samlet vurdering foreligger tilstrekkelig overvekt av særlige grunner, herunder:

- dispensasjonen er anbefalt av kommunestyret
- virksomheten er samfunnsnyttig
- lokaliseringen har de samme strategiske fordeler som Korsegården
- samlokalisering med ambulansetjenesten i et anlegg som allerede delvis er etablert
- kostnadsbesparende i forhold til nybygg på Korsegården
- berører ikke dyrket mark
- tilfredsstillende atkomstforhold

2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig behandling. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse sakene delegert med utgangspunkt i innvilget dispensasjon.

### Fylkesmannen og Fylkeskommunens forhold til byggesaken og vedtaket

I denne saken hadde både Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus frarådet at det ble gitt dispensasjon for tiltaket på det omsøkte området, hovedsakelig på grunn av kulturlandskapet.

Både fylkesmannens og fylkeskommunens representanter var betenkt over saken. Behandlingsmåten, med byggesak i strid med kommuneplanen, før det utarbeides reguleringsplan, var noe uvanlig, og kunne gi presedens for lignende saker. Det ble også vist til at området inngår i et viktig kulturlandskap i Ås. Kulturminnene og jordbrukslandskapet danner et samlet kulturmiljø av nasjonal verdi. Det ble vurdert å påklage vedtaket, administrativt og/eller politisk.

I sin uttalelse til saken henviste både fylkesmannen og fylkesrådmannen til at en så vesentlig etablering som en brannstasjon først skal behandles i en reguleringsplan, og ikke som en følge av dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. I et møte med representanter fra fylkesmannen og fylkeskommunens kom det imidlertid fram at de oppfattet saksutredningen og vedtaket i HTM som at man ikke hadde til hensikt å regulere. Dette ble benektet av Ås kommune, selv om saksutredningen kunne gi dette inntrykket. Det ble vist til at kommunestyrets vedtak i møte den 30.01.08 fortsatt



gjaldt, der det blant annet kom fram følgende: "Pkt.3) Kommunestyret anbefaler dispensasjon for utvidelse av bygningen med tre porter (24 meters utvidelse i lengderetningen) og pkt.5) Det igangsettes nødvendig regulering av området straks avtalen er godkjent."

Fylkesmannen og fylkeskommunen kunne vurdere å frafalle en klage dersom det ble presisert at vedtaket i HTM forutsetter at vilkåret for dispensasjon blant annet er at området skal reguleres, og at reguleringen foruten gårdstunet og brannstasjonen også skal omfatte området for jordsortering og vanningsdammen, slik som vist på situasjonskart/landskapsplan som fulgte saken.

Dersom det ikke ble fremmet en reguleringsplan vurderte fylkesmannen og fylkeskommunen å påklage det vedtaket som er gjort. Det ble derfor fremmet en sak for det faste utvalg for plansaker å vedta et tillegg til vedtaket av 13. mars, der det ble presisert at området skal tas opp til reguleringsmessig behandling samt omfanget av planen, dvs. som en betingelse for dispensasjonen.

- Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok enstemmig i møte den 24.04.08, utvalgsak nr. 46/08, følgende:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak i møte den 13.03.08 i Hovedutvalg for teknikk og miljø, utvalgsak nr. 25/08 med følgende tilføyelser:

1. Dispensasjonen forutsetter blant annet at området skal reguleres, og at reguleringen foruten gårdstunet og brannstasjonen også skal omfatte området for jordsortering og vanningsdammen, slik som vist på situasjonskart/landskapsplan, sist datert med endring av 16.11.07.
  2. Virksomheten omkring brannstasjonen må ikke bli mer omfattende enn det som framgår av saksutredningen. Det bør være en forutsetning at virksomheten ikke vil kreve større inngrep og flere tiltak enn det som er beskrevet i søknaden. En framtidig utvidelse av brannstasjonen på Haug Nordre, ut over det som er beskrevet, anses som problematisk på bakgrunn av kulturlandskapsverdiene.
  3. Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til sitt vedtak i møte den 16.11.06 der det ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for jordsorteringsvirksomhet. Det aktuelle området skulle vært avgrenset og opparbeidet i henhold til innlevert landskapsplan og planbeskrivelse innen 01.10.07. Det ble satt som vilkår at dispensasjonen kunne trekkes tilbake dersom området ikke er opparbeidet i henhold til ovennevnte til fastsatt tid. Da dette ennå ikke er skjedd, settes det som betingelse at planen skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for brannstasjonen.
- På bakgrunn av denne presiseringen i tilleggsvedtaket påklaget ikke fylkesmannen og fylkeskommunen det tidligere dispensasjonsvedtaket.

**Oppsummering av vedtak i saken til nå**

Hovedutvalg for teknikk og miljø ga i møte den 13.08.08, utvalgsak nr. 25/08, dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å etablere en virksomhet med branntjeneste i nytt tilbygg på omdisponert driftsbygning på gnr 16 bnr4 1, Haug Nordre. Bygnings- og reguleringsjefen ga rammetillatelse for utbyggingen den 04.04.08, sak nr. D 70/08. Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 24.04.08, utvalgsak nr. 46/08 et tillegg til dispensasjonsvedtaket.

Bygnings- og reguleringsjefen ga tillatelse til endring av rammetillatelsen den 28.05.08, sak nr. D 120/08 ved at bredden av kjeller ble redusert, samt igangsettingstillatelse for grunnarbeider den 30.05.08 i sak nr. D 122/08.

Igangsettingstillatelse for støping av ringmur ble gitt den 08.10.08, sak nr. D 231/08.

Igangsettingstillatelse for arbeider med betongvegger og betongdekke ble gitt den 17.11.08, sak nr. D 271/08. Den siste igangsettingstillatelse ble gitt for arbeider med hovedbæresystem for stålkonstruksjoner på tilbygg den 17.03.09, sak nr. D 54/09.

**Ulovlig igangsatt byggearbeid**

Ved befaring på Haug Nordre den 27.02.09 konstaterte bygningsmyndighetene at det var utført arbeider med takoppløft på eksisterende bygning uten forutgående godkjenning. Det ble gitt stoppordre, samt avholdt møte med ansvarlig søker og tiltakshaver dagen etter. I brev mottatt 12.03.09 forklarer ansvarlig søker, Alfa Øst AS, at oppløft på eksisterende bygg og nytt tilbygg, var del av en plan som det skulle søkes tillatelse for. Da ansvarlig søker ble kjent med at tiltakshaver ønsket å igangsette disse arbeider på eksisterende bygg, hevder ansvarlig søker at han ga klar beskjed om at denne planen først måtte fremvises for byggesaksavdelingen. Tiltakshaver fikk streng beskjed om at nevnte forhold først måtte avklares med kommunen. Etablering/bygging av oppløft er utført av tiltakshaver, og ansvarlig søker mener at vedkommende må ta det fulle og hele ansvar for dette. Det opplyses videre at Bygg Teknisk Stål AS har levert stålkonstruksjonene som er benyttet, men at dette firma kun har vært leverandør av prefabrikkerte bukker til oppløft, og således ikke kan lastes for ulovlig utførte arbeider.

**Søknad om endring av rammetillatelse**

Alfa Øst AS har på vegne av Per Ove Siggerud sendt inn en søknad om endring av rammetillatelsen. Endringen omfatter takoppløft på deler av takkonstruksjonen i 3. etasje på tilbygg og deler av eksisterende bygg. Endringen omfatter også økt areal i 3. etasje som følge av oppløft og tilpasning til planløsning. Disse endringene er planlagt i tett samarbeid med fremtidig leietaker Søndre Follo Brannvesen, og har vært nødvendig for å få plass til nødvendig areal. Ansvarlig søker hevder at det på bakgrunn av den plan som nå foreligger, vil det være avgjørende med oppløft og vinduer, for at lokalene skal være innenfor og i samsvar med forskriftskrav.

**Redegjørelse fra Brannsjefen vedrørende arealbehov**

I brev datert 21.03.09 viser brannsjef Ole Bjørn Kaasa til at brannvesenets bygningsmessige arealbehov fremkommer i kommunestyrets behandling og i intensjonsavtalen med grunneier. Brannvesenets bygningsmessige behov er anslått til 2000 m<sup>2</sup> inklusiv korridorer og rømningsveier. Brannvesenet har utarbeidet romplan og har deltatt på møter med arkitekt for å finne gode romløsninger. Brannsjefen mener at de tegninger som nå foreligger tilfredsstillende deres behov og har gode romløsninger. Det anses også som viktig blant de ansatte at deres ønske om

fellesarealer med ambulansetjenesten, og behov for terrasser er blitt ivaretatt på en god måte.

### **Fylkesmannen og fylkeskommunen**

- Uttalelser i forbindelse med den opprinnelige saken om å kunne oppføre tilbygg som lokaler til brannstasjon.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus forventet i brev datert 27.02.08 at kommunen brukte kommuneplanen for å avklare lokalisering av brannstasjonen. De viste til at den aktuelle eiendommen ligger som en del av et stort sammenhengende jordbruksområde med fulldyrka lettbrukt jord. I fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer er området avmerket som kulturlandskap av nasjonal/regional verdi. De mente at planavklaringen derfor ikke burde skje som følge av en dispensasjon fra plan- og bygningsloven. *Fylkesmannen frarådet sterkt at det ble gitt dispensasjon til dette formålet som omsøkt.*

Akershus fylkeskommune viste i brev dater 28.01.08 til at fylkesrådmannen tidligere har trukket fram at Haug Nordre ligger på en karakteristisk endemorene, i et åpent og vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Hele moreneryggen vest for Korsegården skal anses å være et sammenhengende fornminneområde. Langs Drøbakveien finnes et særpreget kulturmiljø der eksisterende gårdsbebyggelse og landskapselementer langs veien, som gravhauger og trekker, har stor betydning. Kulturminnene og jordbrukslandskapet langs Drøbakveien danner et samlet kulturmiljø av nasjonal verdi.

Fylkesrådmannen påpeker at gårdsanlegget på Haug Nordre har stor verdi som en del av kulturmiljøet, og at en ytterligere tilbygging av låven vil være uheldig. Fylkesrådmannen er også meget betenkt på at dette eventuelt behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Fylkesrådmannen mener det er viktig at en så vesentlig etablering som en brannstasjon eventuelt behandles i en reguleringsplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette vil bedre ivareta hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen. *Fylkesrådmannens konklusjon var at man frarådet å gi dispensasjon for byggetiltakene som er vist i søknaden.*

- Uttalelser i forbindelse med endring av byggesaken

I brev datert 20.04.09 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus finner ikke landbruksavdelingen det hensiktsmessig å gå inn på den konkrete endringen av rammetillatelsen som omfatter takoppløft på deler av takkonstruksjonen. Før de kan ta stilling til konkrete byggesøknader i saken, må det stadfestes rammer for virksomheten gjennom det påbegynte reguleringsarbeidet. De viser til at deres synspunkter i saken går klart frem av referat fra møte med Ås kommune den 09.04.08. Her presiserer de at vilkåret for at det kan gis dispensasjon til brannstasjon, er at området reguleres. Dette var en forutsetning for at Fylkesmannen og Fylkeskommunen ikke fremmet klage til dispensasjonsvedtaket. Det ble videre forutsatt at virksomheten ikke ville kreve større inngrep og flere tiltak enn det som var beskrevet. Landbrukskontoret forventer at Ås kommune forholder seg til de føringer som er gitt i saken.

I en uttalelse til oppstart av reguleringsarbeidet for brannstasjonen forutsetter Landbruksavdelingen at planforslaget er i tråd med det som er avklart tidligere i prosessen, og presiserer at ytterligere utvidelser/endringer ikke kan påregnes.

#### Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen mener at en ytterligere tilbygging av låven vil være uheldig. Utvidelsen vil i enda større grad gi bygningen en proporsjon som bryter med det tradisjonelle gårdsmiljøet, noe som vil være uheldig i landskapet den er en del av og de kulturminneverdier som vil bli berørt. Fylkesrådmannen fraråder ut i fra ovennevnte merknader kommunen å innvilge dispensasjon for omsøkte tiltak.

Fylkesrådmannen er også meget betenkt på at dette eventuelt behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, og minner om at det skal foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon. Fylkesrådmannen mener det er viktig at en så vesentlig etablering som en brannstasjon eventuelt behandles i en reguleringsplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette vil bedre ivareta hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen

*Fylkesrådmannens konklusjon er at man på denne bakgrunn fraråder å gi dispensasjon for byggetiltakene som er vist i søknaden. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes.*

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

Endring av rammetillatelsen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens §§ 7 og 93. I kommuneplanen ligger eiendommen innenfor et område som avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, og beskrevet som et område med sterke kulturlandskapsverdier. Det er byggeforbud i området, dersom tiltaket ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det ble gitt dispensasjon for en utvidelse av bebyggelsen i forbindelse med brannvernvirksomhet ettersom dette var i strid med kommuneplanen, og i følge plan- og bygningsloven er denne bindende. Et tiltak i strid med den må derfor ha dispensasjon etter § 7 i samme lov.

Teknisk sjef har tidligere påpekt at det er kommunen som i utgangspunktet bestemmer hvordan arealene innenfor egne grenser skal benyttes, under forutsetning av at nasjonale interesser innenfor miljø og samfunnssikkerhet blir ivaretatt. Dersom den kommunale arealforvaltningen er i strid med nasjonale interesser, kan fylkesmannen og fylkeskommunen påklage vedtak i byggesaker.

Det som er viktig i denne sammenheng er at kommunen har igangsatt en reguleringsprosess for brannstasjon på Haug Nordre i henhold til krav fra fylkesmannen og fylkeskommunen. Denne prosessen og byggesaken går nå parallelt, og krav som blir stilt i reguleringsprosessen vil bli tatt hensyn til i byggesaken. Imidlertid "ligger byggesaken i forkant av" arbeidet med reguleringsplanen, slik at ethvert tiltak i den forbindelse krever en formell dispensasjon i henhold til kommuneplanen, som inntil videre er det juridiske hjemmelsgrunnlaget i området.

Rammetillatelsen ble gitt uten at det var vist detaljerte romløsninger i bygget. Det ble derfor forutsatt fra bygningsmyndighetene at nødvendig arealbehov skulle løses innenfor det godkjente volumet. Det har i ettertid vist seg at det har vært arbeidet videre med romplanene, og at det bygningsmessige arealbehovet vil være større enn

angitt i rammetillatelsen. Det er dette som nå medfører et problem overfor overordnede myndigheter, ettersom de ikke påklaget tidligere vedtak under forutsetning av at virksomheten ikke ville kreve større inngrep og flere tiltak enn det som til da var beskrevet. Bygningsmyndighetene har heller ikke vært informert underveis om den videre prosjekteringen etter at rammetillatelsen ble gitt. Man har derfor ikke hatt muligheten for å gi de nødvendige føringer i saken, og vil påtale dette overfor de ansvarlige i byggesaken.

Bygningsmyndighetene har forståelse for at når det først skal bygges en brannstasjon, så må forholdene legges til rette i størst mulig grad. Det ville vært mye mer uheldig dersom økt arealbehov skulle dekkes ved at bygningen økte i lengde med et tilbygg. Dette ville i større grad komme i konflikt med det landskapet som bygningen er en del av og de kulturminneverdier som vil bli berørt. Ved at man i stedet prøver å løse arealbehovet innenfor det bebygde arealet som det er gitt rammetillatelse for, og at man utnytter deler av eksisterende bygning, må ses som positivt. Det har vært tillagt vekt i den tidligere behandlingen at bygningen vil ha en karakter som ikke er fremmed i landskapet, da den visuelt fremstår som en landbruksbygning. De lange sammenhengende takoppløftene med 30 meters lengde på begge sider av bygningen virker uheldig i denne forbindelse. Det visuelle inntrykket vil imidlertid kunne bedres ved at lengden på oppløftene enten reduseres eller brytes opp i forbindelse med hall/kantinedel i 3. etasje. I forhold til romløsninger kan det se ut som om nødvendig lengde på oppløftene kan reduseres til 18 m, eller om nødvendig inntil 1/3 av byggets lengde, for å ivareta soveromsdelen m.m.

På fasade vest er det vist to store terrasser samt en stor vindeltrapp. Bygningsmyndighetene skjønner at det kan skape trivsel å kunne gå ut på terrassene. Kommunen er også blitt fortalt at dimensjonen på trappen er valgt for at brannvesenet kan øve på å løpe i den. Imidlertid skaper konstruksjonene et uryddig inntrykk, og er uheldig for bygningens karakter i et gårdsmiljø/kulturlandskap. I en slik presset situasjon som kommunen er satt i fra overordnede myndigheter, må dette betraktes som unødvendig. For å ha mulighet for å gjennomføre det som er det vesentlige for brannstasjonen, nødvendig arealbehov innvendig, må de nevnte konstruksjoner utgå. Behovet for å være ute må kunne tilrettelegges på bakkeplan, mens den store vindeltrappen må erstattes med en forskriftsmessig mindre rømningstrapp/utfellbar leder.

Det kan også nevnes at det på fasade øst tidligere er bygget en terrasse som aldri har vært godkjent. Bygningsmyndighetene ser det som tilfredsstillende at denne nå ikke er inntegnet på fasadetegningene for bygget, og det forutsettes at denne rives. Det forutsettes videre at forskriftsmessig rømningsvei er ivaretatt på denne del av bygget.

Det er sterkt kritikkverdig at det er utført arbeider med takoppløft på eksisterende bygning uten forutgående godkjennelse. Ansvarlig søker legger hele ansvaret på tiltakshaver, men bygningsmyndighetene er likevel ikke enig i dette. Ansvarlig søker er prosjektets bindeledd overfor bygningsmyndighetene, og han har vært klar over at bygningens volum i rammetillatelsen ikke har vært reell og hvilke ønsker tiltakshaver hadde med å igangsette arbeidene med takoppløftene. Ansvarlig søker skulle ha meldt fra til bygningsmyndighetene på et tidlig tidspunkt, og prøvd å få til et samarbeid om hvordan disse forholdene kunne gjennomføres på en lovlig måte.

Ansvarlig søker har ikke vist god nok styring i saken og innsett sin rolle. Byggningsmyndighetene er svært misfornøyd med ansvarlig søkers håndtering med dette, og har vurdert å frata ham ansvarsretten i saken. Da kommunen ser hvor viktig det er å komme videre i saken uten å skape for store komplikasjoner, vil kommunen i denne omgang nøye seg med å komme med en sterk advarsel til ansvarlig søker, og innrapportere forholdet til den sentrale godkjenningmyndigheten i Statens bygningstekniske etat.

Ansvarlig søker opplyser videre at Bygg Teknisk Stål AS har levert stålkonstruksjonene som er benyttet, men at dette firma kun har vært leverandør av prefabrikkerte bukker til oppløft, og således ikke kan lastes for ulovlig utførte arbeider. Det er ikke dokumentert hvem som har utført arbeidet, men dette foretaket har likevel søkt kommunen om ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen for stålkonstruksjoner i bygget. For å sikre en framdrift i byggeprosjektet har byggningsmyndighetene riktignok gitt foretaket ansvarsrett i disse funksjonene under forutsetning at det ikke gjennomføres arbeider som binder opp en løsning med takoppløft. Men i vedtaket er det presisert at det vil bli ført tilsyn med foretakets praktisering av sitt kvalitetssystem. Også dette foretaket har latt seg styre av tiltakshaver, og kommunen har derfor mistillit til foretaket. I samsvar med signaler fra overordnede myndigheter om økt bruk av uavhengig kontroll, vil kommunen i den videre byggeprosessen stille krav om dette. Også dette forholdet vil bli innrapportert til den sentrale godkjenningmyndigheten.

Fylkesmannen og fylkeskommunen fraråder at det gis dispensasjon for å endre rammetillatelsen. Med bakgrunn i det som er nevnt ovenfor, mener likevel teknisk sjef at det nå fremkommer tilstrekkelig med argumenter for at han kan foreslå at det faste utvalg for plansaker kan gi tillatelse for å bygge takoppløft for å kunne utnytte 3. etasje, under forutsetning av at de stilte vilkår etterkommes.

Teknisk sjef ber også det faste utvalg for plansaker å vurdere eventuelle økonomiske reaksjoner i henhold til plan- og byggningslovens kapittel XVIII og XIX i forbindelse med at det er utført byggearbeider uten at det forelå tillatelse, jfr. vedlegg 14.