

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Kommunestyret har møte i Ås rådhus, Store sal

13.05.2009 kl. 19.00

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).

Kommunestyret kan høres direkte på radio FM 99,0.

### Saksliste:

Utv. Sak nr. 21/09 utgår.

Utv.sak nr. 22/09                      09/901  
TILBUD OM FORVALTNINGSREVISJON OM BARNEVRNETS RAMMEVILKÅR

Utv.sak nr. 23/09                      09/1190  
ØKTE INNTEKTER - BRUK AV INFOLAND

Utv.sak nr. 24/09                      08/145  
R-132 - REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10 - NY BEHANDLING I  
HTM

Ås, 06.04.09

Johan Alnes  
Ordfører

Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Annette Grimnes, tlf. 64962003 eller e-post: [annette.grimnes@as.kommune.no](mailto:annette.grimnes@as.kommune.no)  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

## **REFERATSAKER TIL KOMMUNESTYRET 13.05.09:**

### **INNKALLING:**

Kontrollutvalget 31.03.09

Kontrollutvalget 28.04.09

### **PROTOKOLL**

Kontrollutvalget 31.03.09

**Utv.sak nr 22/09**

**TILBUD OM FORVALTNINGSREVISJON OM BARNEVERNETS RAMMEVILKÅR**

Saksbehandler: Jan T. Løkken

Arkivnr: 219

Saknr.: 09/901

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Kontrollutvalget	13/09	31.03.2009
Kommunestyret	22/09	13.05.2009

**Kontrollutvalgets innstilling 31.03.2009:**

1. Kommunestyret utpeker Follo distriktsrevisjon v/oppdragsansvarlig revisor for forvaltningsrevisor for prosjektet "Barnevernets rammevilkår" i Ås kommune.
2. Kommunestyret slutter seg til begrunnelsen som ligger til grunn for kontrollutvalgets innstilling om valg av forvaltningsrevisor for prosjektet.
3. Gjennomføringen skjer innenfor rammen av det pristilbudet som Follo distriktsrevisjon har gitt og i samarbeid med kontrollutvalget. Formål og problemstillinger kan bli justert i samråd med kontrollutvalget.
4. Endelig rapport oversenes innen 15. oktober d.å. til kontrollutvalget som avgir innstilling til kommunestyret
5. Kostnadene belastes konto 127000.1210.110.

**Kontrollutvalgets behandling 31.03.2009:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Sekretariatets innstilling:**

Kontrollutvalget foreslår at kommunestyret gjør følgende vedtak:

1. Kommunestyret utpeker Follo distriktsrevisjon v/oppdragsansvarlig revisor for forvaltningsrevisor for prosjektet "Barnevernets rammevilkår" i Ås kommune.
2. Kommunestyret slutter seg til begrunnelsen som ligger til grunn for kontrollutvalgets innstilling om valg av forvaltningsrevisor for prosjektet.
3. Gjennomføringen skjer innenfor rammen av det pristilbudet som Follo distriktsrevisjon har gitt og i samarbeid med kontrollutvalget. Formål og problemstillinger kan bli justert i samråd med kontrollutvalget.
4. Endelig rapport oversenes innen 15. oktober d.å. til kontrollutvalget som avgir innstilling til kommunestyret
5. Kostnadene belastes konto 127000.1210.110.

**Tidligere politisk behandling:**

Kommunestyret sak 02/09

Kontrollutvalget sak 08/09

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Kontrollutvalget  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Kopi av brev til Østfold kommunerevisjon av 27. februar med invitasjon til å komme med tilbud om forvaltningsrevisjon. Likelydende brev ble sendt til Deloitte, BDO Noraudit og Follo distriktsrevisjon.

Tilbud fra Follo distriktsrevisjon datert 18.03.09.

Tilbud fra BDO Noraudit datert 18.03.09

Tilbud fra Deloitte datert 18.03.09

Tilbudene er i medhold av offentlighetsloven § 23, jf fvl § 13, nr. 2 unntatt offentlighet . Jf. bestemmelsen om forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde,

**SAKSUTREDNING:**

Kommunestyret sluttet seg i sak 02/09 til kontrollutvalgets forslag til handlingsplan for forvaltningsrevisjon 2009 – 2011. I planen ble Barnevernet gitt 1. prioritet i 2009.

Kontrollutvalget vedtok i sak 8/09 å velge "barnevernets rammevilkår" som tema i 2009. I vedtaket heter det blant annet at formålet skal være:

*"å undersøke og vurdere om barneverntjenesten i Ås har rimelige rammevilkår for å utøve de oppgaver de er pålagt etter lovverket. Prosjektet tar for seg både ytre og indre forutsetninger, og undersøker disse i forhold til andre kommuner, regelverket og kommunens vedtatte retningslinjer."*

Videre ble det listet opp tre problemstillinger som det skal fokuseres på i prosjektet.

Kontrollutvalget vedtok samtidig at sekretariatet skulle invitere fire selskaper til å gi tilbud om gjennomføringen av prosjektet.

Sekretariatet inviterte følgende selskaper:

Follo distriktsrevisjon  
BDO Noraudit  
Deloitte  
Østfold kommunerevisjon IKS

Innen tilbudsfristens utløp, 20. mars, mottok vi tilbud fra tre selskaper: Follo distriktsrevisjon, BDO Noraudit og Deloitte.

Tilbydernes etterlevelse av våre krav

*1. Dokumentere at de faglige kvalifikasjonskravene for forvaltningsrevisjon som følger av Forskriften for revisjon av kommuner oppfylles.*

I henhold til forskriften skal oppdragsansvarlig revisor innen forvaltningsrevisjon ha minst ha minimum tre års utdanning fra universitet/høyskole.

Alle tilbyderne oppfyller dette kravet.

*2. Bekrefte at de ikke har utført tjenester for Ås kommune som kan medføre inhabilitet i forhold til denne oppgaven.*

Alle tre tilbydere bekrefter dette.

*3. Vedlegge tilbudet skatteattest.*

Alle tre vedlegger attester uten restanser på dette området.

*4. Vedlegge tilbudet HMS-egenerklæring*

Alle tre bekrefter at de arbeider systematisk for å oppfylle kravene i helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen.

*5. Endelig og skriftlig rapport må avgis til kontrollutvalget innen 15. oktober 2009.*

Det framgår av tilbudene fra alle tre tilbydere at de er innforstått med vilkåret om levering innen 15. oktober d.å.

*6. Forvaltningsrevisjonen skal følge NKRFs standard , RSK 001.*

Alle tre tilbydere bekrefter at de bygger på RSK 001 i arbeidet.

*7. Plan for gjennomføringen av tilbudet.*

De tre tilbyderne har svart på dette på ulik måte:

Deloitte har utarbeidet forslag til detaljerte revisjonskriterier for de problemstillingene som er oppgitt. Deloitte har også avdekket at en problemstilling nylig er kontrollert av fylkesmannen (jf. s. 4 i tilbudet). For å sikre forvaltningsrevisjonens nytteverdi foreslår de to alternative problemstillinger. Som metode vil Deloitte bruke en kombinasjon av dokumentanalyse, intervju og eventuelt stikkprøver.

BDO Noraudit gir først en beskrivelse av sin forståelse for oppdraget og drøfter noe av den statistikken som foreligger om barnevernet i kommunen. Deretter legger selskapet fram en detaljert plan med metodisk tilnærming for gjennomføringen av prosjektet.

Follo distriktsrevisjon legger fram en foreløpig plan for gjennomføringen, jf. deres vedlegg 5. Planen bærer preg av å være mindre gjennomarbeidet og signaliserer større usikkerhet om gjennomføringen enn de to andre tilbudene.

Vurdering: I forhold til den forvaltningsrevisjonen det inviteres til, synes Deloitt og BDO Noraudit å ha reflektert mest over hvordan oppgaven skal løses. FIKS har erfaring for at Follo distriktsrevisjon vanligvis legger fram forvaltningsrevisjonsrapporter med god kvalitet. På bakgrunn av den generelle kompetansen distriktsrevisjonen har på området antar vi den foreløpig planen ikke vil redusere kvaliteten på en eventuell endelige rapport fra selskapet. Uansett tilbyder

som velges bør problemstillingene ajourføres i tråd med Deloittes henvising til fylkesmannens rapport.

Sekretariatet foreslår at spørsmålet om "barneverntjenesten (har) et samarbeid med andre tjenesteytere i tråd med lovverket" byttes ut med "*I hvilken grad etterlever barneverntjenesten saksbehandlingsfrister knyttet til bekymringsmeldinger, med videre oppfølging, i tråd med regelverket?*"

#### 8. Pris/ totalkostnad

BDO Noraudit: Kr 196 000 ekskl. mva., basert på et estimat om et tidsforbruk på 200 timer. I tillegg kommer "direkte henførbare utgifter til reise (normalt tog fra Oslo til Ås), diett m.m.". (kr 245 000 inkl. mva. Vår anmerkning)

Deloitte: kr 150 000,- eks mva. "*Ved uforutsette hendelser som medfører økt timebruk, og som ikke skyldes forhold hos oppdragstaker, vil dette bli tatt opp og avklart med kontrollutvalget.*" (kr 187 500 inkl. mva. Vår anmerkning)

Follo distriktsrevisjon: Kr 173 000 inkl. mva. Det tas ingen forbehold.

Vurdering: Vi antar Deloittes forutsetning dekkes av "force majeure" og slike bestemmelser er også tidligere tatt inn i kontrakter om forvaltningsrevisjon i Ås kommune. BDO Noraudits pris er et estimat og den endelige prisen kan bli høyere eller lavere. Pristilbudet fra Follo distriktsrevisjon er det laveste.

#### 9. Tilbudte medarbeideres erfaring med forvaltningsrevisjon.

Follo distriktsrevisjon har i tilbudet ikke definert særskilte medarbeidere til oppdraget, men har tre forvaltningsrevisorer med bred erfaring. Avdelingsleder for forvaltningsrevisjon har vært engasjert i prosjekt vedr. forebyggende barnevern og hjelpetiltak i hjemmet.

Revisjonssjefen er tillagt rollen som oppdragansvarlig revisor.

Deloitte har satt sammen et team på fem personer til dette oppdraget., alle med bred erfaring fra forvaltningsrevisjon og alle har erfaring fra oppdrag innen barnevernet. Den tiltenkte prosjektlederen har stått for en revisjon av barneverntjenesten i Klepp kommune.

BDO Noraudit har avsatt et team med to personer. Oppdragsansvarlig har bred erfaring fra oppdrag innen bl.a. internrevisjon, regnskap og styring og noe erfaring fra forvaltningsrevisjon. Prosjektlederen har deltatt et forvaltningsrevisjonsprosjekt om kontroll av byggeprosjekt.

Vurdering: Både Follo distriktsrevisjon og Deloitte viser til medarbeidere med bred erfaring med forvaltningsrevisjon. Deloittes team har mest erfaring med barnevernet spesielt.

## 9. Referanser

Deloitte oppga Hogne Haktorson i kontrollutvalgssekretariatet for Hordaland fylkeskommune som referanse. Han uttaler over telefon: Sekretariatet har flere revisjonsselskaper å forholde seg til, og sammenlignet med de andre leverer Deolitte de beste rapportene. Selskapet har en god kvalitetssikring av sitt arbeid.

Follo distriktsrevisjon oppga Roar Thun, leder av kontrollutvalget i Ski: Han svarer i telefon at Follo distriktsrevisjon er i gang med et forvaltningsrevisjonsprosjekt vedr. barnevernet. Første delrapport om det forebyggende barnevernet er levert. Selskapet har vært flinke til å følge opp de mål som kontrollutvalget satte for arbeidet. Rapportens anbefalinger har gitt kommunen mange punkter å gripe tak i innen barnevernet.

## 10. Vekting av tilbudene:

Alle tre tilbydere oppfyller minstekravene for å kunne delta, jf. pkt. 1 til og med 6 foran.

Invitasjonen krevde også en plan om hvordan de ønsket å gjennomføre prosjektet og alle har oppfylt dette kravet. Kvaliteten på planene varierer, jf. foran. Deloitte's team synes å ha bredest erfaring fra barnevernet spesielt, men alle tre tilbydere oppfyller de grunnleggende kvalifikasjonskravene

Tildelingen skal skje på grunnlag av en vekting av:

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| 1. Pris/totalkostnad | 60 – 80% |
| 2. Kvalitet          | 20 – 40% |

Vedr. pris/totalkostnad: Follo distriktsrevisjon har lavest pris og vil ved en vekting få flest poeng.

Vedr. kvalitet: Her er to underkriterier vektlagt:

- Tilbudte medarbeideres erfaring med forvaltningsrevisjon
- Referanser, herunder kan det bli lagt vekt på egne referanser

Alle tilbydere tilbyr medarbeidere i prosjektet med erfaring med forvaltningsrevisjon. Vi mener invitasjonens kriterier på dette punkt ikke tillater ytterligere rangering i forhold til erfaring med barnevernet.

Vi har kontaktet oppgitt referanse for både Follo distriktsrevisjon og Deloitte og begge gir gode tilbakemeldinger. Vi har ikke tatt kontakt med noen referanse hos Noraudit, men forutsetter at denne også vil gi dette selskapet en god tilbakemelding.

Konklusjon: I forhold til kvalitetskriteriet mener vi de tre selskapene stiller likt. Follo distriktsrevisjon er billigst i pris av de tre tilbudene. Etter dette har vi ikke funnet det nødvendig med en nærmere vekting av tilbudene og vi foreslår at Follo distriktsrevisjon får oppdraget. Vi antar at distriktsrevisjonen vil være åpen for å endre den ene problemstillingen, jf. forslaget fra Deloitte.

**Utv.sak nr 23/09**

**ØKTE INNTEKTER - BRUK AV INFOLAND**

Saksbehandler: Thora Bakka

Arkivnr: 201

Saknr.: 09/1190

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	23/09	29.04.2009
Kommunestyret	23/09	13.05.2009

**Formannskapets innstilling 29.04.2009:**

1. Ås kommune inngår avtale med Norsk Eiendomsinformasjon as i henhold til vedlagt avtale.
2. Infoland tas i bruk så snart som mulig og senest innen 01.10.2009.
3. Prisene settes lik vedlagt prisliste.

**Formannskapets behandling 29.04.2009:**

**Votering:** Rådmannens innstilling ble enstemmig tiltrådt. (8 stemmer)

**Rådmannens innstilling:**

Tilsvare formannskapets innstilling.

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak 63/08 budsjett for 2009, betaling for meglerpakke.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Formannskap  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Varekatalog Oppegård og Ski kommune
2. Forslag til avtale
3. Framdriftsplan for innføring
4. Prisliste for Ås kommune

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

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Service- og kommunikasjonssjefen



## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

Servicetorget er tillagt arbeidsoppgaver med å gi ut eiendomsinformasjon, nabolister, kartutsnitt og lignende. Henvendelsene kommer både fra eiendomsmevlere og fra privatpersoner. Norsk Eiendomsinformasjon as har utarbeidet et eget distribusjonskonsept, kalt Infoland, som forenkler og effektiviserer disse arbeidsoppgavene. I Follo er det nå bare Vestby, Enebakk og Ås som ikke benytter dette konseptet.

Ny offentlighetslov med tilhørende forskrift åpner for at kommunen kan ta betalt for geodata (kart mv.) og eiendomsinformasjon. Betalingssettsene skal være slik at inntektene ikke overstiger de faktiske kostnader ved innsamling, produksjon, reproduksjon og formidling av informasjon, med tillegg av en rimelig avkastning av investeringene. (Forskrift til offentleglova, § 4 punkt 5)

### **Vurdering av saken:**

Ås kommune begynte i 2008 å ta betaling for eiendomsopplysninger innhentet av meglere. I budsjettet for 2009 er meglerpakke prissatt til kr. 250,-. Dette er langt fra selvkost når lønn til ansatte kan medregnes. Ski kommune krever kr. 750,- for tilsvarende opplysninger og Oppegård kr. 960,-. Andre kommunene krever også betaling for en rekke andre produkter som servicetorget i Ås gir ut gratis. Vedlegg 1 viser priser og produkter i henholdsvis Oppegård og Ski kommune som benytter Infoland.

Skal Ås kommune benytte Infoland må det inngås en avtale, vedlegg 2. Avtaleutkastet er likt for alle kommuner, men priser og produkter bestemmes av den enkelte kommune. Likedan bestemmer kommunen selv leveringstid, leveringsformat og leveringsform. Ås kommune må utarbeide en produktliste og prissette disse. Rådmannen anbefaler at Ås kommune benytter samme prisnivå som Ski kommune som er blant de laveste i Follo sammenheng. Innføring av Infoland vil ta ca. 5-6 uker fra vedtak er fattet.

Ved at Ås kommune benytter Infoland vil både innhenting og utgivelse av eiendomsinformasjon gå via dette systemet og en priskalkulator vil prissette tjenestene ut til eksterne aktører. Infoland vil holde orden på hva slags informasjon (produkter) som er utgitt og antall av hvert produkt. Infoland krever inn betalingen fra megler og andre eksterne aktører og har regnskapsplikt for dette. Hver måned vil kommunen få oversendt et samlet beløp fra Infoland, som kommunen skal fakturere Infoland for. Servicetorget slipper på denne måten arbeidet med å registrere hvert enkelt produkt, beregne fakturagrunnlag og oversende dette til økonomikontoret som også slipper arbeidet med innkreving. Dette innebærer en betydelig effektiviseringsgevinst.

Infoland legger opp til selvbetjeningsløsninger hvor eksterne aktører kan bestille produkter direkte fra Infoland eller via Ås kommunes internettside. Eksterne aktørene vil således ikke være avhengig av servicetorgetts åpningstider.



**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Inngåelse av avtale med Infoland fører ikke til ekstra utgifter for Ås kommune. Kommunen prissetter sine produkter i henhold til selvkostprinsippet og Infoland legger på en fortjeneste på hvert produkt som blant annet dekker vedlikehold av konseptet, fakturering til aktørene mv.

De tekniske løsninger og programmer som er nødvendig for å ta i bruk Infoland har Ås kommune i dag, men det vil være noen indirekte kostnader i forbindelse med tilpassinger og opplæring av servicetorgetts ansatte.

I 2008 ble det fra servicetorget sendt 216 meglerpakker. Hvis Ås kommune da hadde benyttet Infoland med samme pris som Ski kommune benytter, ville inntektene økt med ca. kr. 100 000. I tillegg vil kommunen kunne få inntekter for alle kart, målebrev, godkjente bygningstegninger mv. som servicetorget sender. Her finnes ingen oversikt over antall utsendelser i Ås kommune så det finnes ikke grunnlag for beregning av økte inntekter. Det må imidlertid kunne forventes økte inntekter tilsvarende det andre kommuner har på disse produktene, dvs. ca kr. 150 000.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ås kommune vil kunne øke sine inntekter mellom 200 000 til 300 000 pr. år ved å inngå avtale med Infoland for distribusjon av eiendomsinformasjon og geodata. Det vil også gi effektiviseringsgevinster for både servicetorgetts - og økonomikontorets ansatte.

Konseptet vil gi en bedre service til eksterne aktører som ønsker denne informasjonen blant annet fordi den kan bestilles utenom servicetorgetts åpningstider.

Rådmannen anbefaler derfor å ta konseptet i bruk. Fordi innføringen av infoland er beregnet til å ta 5 til 6 uker etter at vedtak er fattet, er det kanskje vanskelig å ta Infoland i bruk før ferieavvikling begynner. I august og halve september vil servicetorgetts ansatte være opptatt med forhåndsstemming til stortingsvalget. Rådmannen foreslår derfor en oppstartsdato til senest 01.10.2009.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Så snart det er inngått avtale og opplæring er gitt, men senest innen 01.10.2009.

## Vedlegg 1

Varekatalog fra Oppegård  
kommune

ProductCode	Produkt navn	Pris til NE
WI02170010	Meglerpakke	960
WI02170100	Eiendomsinformasjon (GAB)	110
WI02170300	Grunnkart m/eiendomsgrenser	165
WI02170700	Målebrev	180
WI02170900	Godkjente bygningstegninger	250
WI02170905	Godkjente bygningstegninger Andre bygg	130
WI02171000	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	180
WI02171050	Seksjoneringstillatelse Gjeldende reguleringskart	250
WI02171350	m/bestemmelser	180
WI02171400	Innsendte forslag til nye planer	110
WI02171600	Ortofoto	110
WI02171800	Tilknytning til offentlig vann og kloakk	70
WI02171900	Kommunale avgifter og gebyrer	70
WI02172000	Legalpant	70

## Varekatalog fra Ski kommune

ProductCode	Produkt navn	
WI02130010	Meglerpakke	750
WI02130030	Meglerpakke, enkel	611
WI02130100	Eiendomsinformasjon	90
WI02130200	Bygningsdata	82
WI02130300	Grunnkart	123
WI02130500	Ledningskart	82
WI02130700	Målebrev	150
WI02130900	Godkjente bygningstegninger	187
WI02131000	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	165
WI02131050	Seksjoneringstillatelse	112
WI02131100	Naboliste	75
WI02131350	Gjeldende regulering m/bestemmelser	150
WI02131360	Gjeldende kommuneplan	82
WI02131600	Ortofoto	75
WI02131601	Skråfoto / flyfoto	270
WI02131800	Tilknytning til offentlig vann og avløp	31
WI02131802	Adkomst til eiendommen	66
WI02131900	Kommunale avgifter og gebyrer	82
WI02132000	Legalpant	31

Vedlegg 2



## **Avtale**

om

### **kjøp av informasjon og metadata** (heretter kalt **Avtalen**)

mellom

**Norsk Eiendomsinformasjon as** (org. Nr. 945 811 714)  
(heretter kalt **NE**)

og

**Ås kommune**  
(org. nr. 964 948 798)  
(heretter kalt **Leverandøren**)

I den utstrekning følgende vedlegg er signert av begge parter inngår de som del av denne Avtalen.

VEDLEGG 1: Priser og levering

**1. INNLEDNING - FORMÅL**

- 1.1 Denne avtalen regulerer bestilling og distribusjon av informasjon og metadata gjennom NEs distribusjonssystem Infoland® som Leverandøren i henhold til pkt. 8 har rettigheter til.
- 1.2 Informasjonselementer samt metadata om disse er definert og beskrevet i Infoland®'s produktkatalog slik den til enhver tid ligger tilgjengelig på internett. Disse omtales heretter som Dataene.

**2. RETT TIL DISTRIBUSJON AV DATAENE FRA LEVERANDØREN**

- 2.1 NE får gjennom denne avtalen en ikke-eksklusiv rett til distribusjon og salg av Dataene. Leverandøren plikter å levere Dataene til markedet uten ugrunnet opphold etter bestemmelsene i Vedlegg 1.

**3. TILGJENGELIGHET/OPPDATERING**

- 3.1 Leverandøren skal sørge for at Dataene til enhver tid er tilgjengelig for NE og NEs kunder, med mindre Leverandøren skal utføre forhåndsvarslet vedlikeholdsarbeid. Varsel skal i så fall sendes innen rimelig tid i forveien. Med tilgjengelighet menes her at NE eller NEs kunde skal få tilgang til eller få overført Dataene som forutsatt.
- 3.2 Feil på Dataene eller leveransen meldes til Leverandørens kontaktperson om uten ugrunnet opphold :
- a) Retter feilen, eller
  - b) Gir beskjed om at feilen ikke ligger hos Leverandøren.
- 3.3 Infoland® vil normalt være tilgjengelig hele døgnet. Dersom NE må ta systemet ut av drift pga. vedlikehold m.v. skal dette fortrinnsvis gjøres utenom Leverandørens ordinære kontortid. Dersom det forekommer driftsavbrudd, planlagte eller uforutsette, i Leverandørens ordinære kontortid, skal Leverandøren informeres så snart som mulig om driftsavbruddets antatte varighet dersom dette antas å vare lenger enn 15 minutter. Informasjon skal gis på e-post til Leverandørens administrator.

**4. PRODUKTKATALOG**

- 4.1 NE plikter å tilgjengeliggjøre en produktkatalog og et bestillingssystem for Leverandøren der Dataene inngår. Produktkatalogen og bestillingssystemet skal ivareta bestilling fra kundene direkte til Leverandøren og inneholde nødvendige data for bestilling av informasjon på digital form, og i den grad det er mulig, også for analog informasjon.

**5. MARKEDSFØRING**

- 5.1 NE har rett til å markedsføre Dataene under NEs produktbetegnelse og logo mot angivelse av Leverandøren som rettighetshaver/produsent til Dataene.

- 5.2 Partene forplikter seg til å drive aktiv markedsføring av Dataene og NEs distribusjonsløsning.

**6. PRISER OG BETALINGSBETINGELSER**

- 6.1 Leverandøren fastsetter selv sine priser til NE for de Dataene som omfattes av denne avtalen. NE fastsetter selv sine priser til markedet. Leverandøren vil benytte NE's pris til kunder for Data som leveres over Leverandørens egen kommersielle utlevering.

- 6.2 Dersom Leverandøren velger å levere Dataene eller deler av dem til konkurrerende virksomheter, inklusive Leverandørens egen kommersielle utlevering, skal NE alltid tilbys Dataene til laveste pris.

- 6.3 NE skal sende Leverandøren månedlig oppgave over salget av Leverandørens data. Leverandøren skal fakturere NE månedlig i.h.t. denne oppgave.

**7. FORHOLDET TIL OFFENTLIGE MYNDIGHETER OG LOVREGLER**

- 7.1 Leverandøren skal innrette seg etter de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, vedtak m.v.

Leverandøren skal holde seg kjent med og løpende orientert om eventuelle endringer i disse.

Leverandøren har ansvaret for nødvendig klarering av Dataene med offentlige myndigheter, herunder Nasjonal Sikkerhetsmyndighet, NSM og Datatilsynet.

- 7.2 NE eller NE's kunder har ansvaret for eventuelle koblinger eller rammenstillinger av enkeltdata som inngår i Dataene.

**8. RETTIGHETER**

- 8.1 Leverandøren har eiendomsrett og immaterielle rettigheter til Dataene som omfattes av denne avtalen. NE eller NEs underforhandlere har eiendomsrett og immaterielle rettigheter til produkter, beskrivelser og tekniske løsninger som er utviklet av NE eller NEs underforhandlere.

- 8.2 NE og NE's kunder har rett til å benytte Dataene i egen saksbehandling og i forbindelse med markedsføring av egne produkter og tjenester i henhold til NE's standard kundeavtale.

**9. TAUSHETSPLIKT OG SIKKERHETSBESTEMMELSER.**

- 9.1 Partene skal behandle som bedriftshemmeligheter alle konfidensielle opplysninger, know how, annet konfidensielt materiale og alle andre opplysninger og materiale som etter sin art må betraktes som forretningshemmeligheter og som de får kjennskap eller tilgang til hos den annen part gjennom denne Avtalen. Tilsvarende gjelder alt materiale som er

merket konfidensielt e.l. eller opplysninger om noens personlige forhold, opplysninger som kan skade en av partene, eller som kan utnyttes av utenforstående i næringsvirksomhet.

- 9.2 Partene plikter å ta de forholdsregler som er nødvendige for å sikre at materiale og opplysninger ikke blir gjort kjent for andre i strid med denne bestemmelsen. Partene plikter gjensidig å rette seg etter de sikkerhetsbestemmelser som gjelder hos den annen part

#### **10. MISLIGHOLD OG REKLAMASJON**

- 10.1 Leverandøren skal behandle alle spørsmål og klager fra Kunden vedrørende Dataene, hva enten disse kommer direkte eller henvises fra NE. Leverandøren skal ikke henvide disse til(bake til) NE
- 10.2 Den som vil påberope seg noe som mislighold, må reklamere skriftlig uten ugrunnet opphold etter at vedkommende fikk kjennskap til misligholdet.
- 10.3 Partene kan heve Avtalen dersom den annen part misligholder sine forpliktelser etter Avtalen og forholdet ikke er rettet etter at vedkommende fikk en frist på 30 dager til å rette forholdet, og det samtidig varsles om at Avtalen vil bli hevet dersom forholdet ikke er rettet innen fristen.
- 10.4 Leverandørens eventuelle overtredelse av pkt. 6, 7 og 8 skal alltid sees på som vesentlig mislighold og Avtalen kan i så fall heves uten det varsel som er angitt i pkt. 10.3.

#### **11. FORCE MAJEURE**

- 11.1 Dersom denne avtales gjennomføring helt eller delvis hindres eller i vesentlig grad vanskeliggjøres av forhold som ligger utenfor partenes kontroll, suspenderes partenes plikter i den utstrekning forholdet er relevant, og for så lang tid som forholdet varer. Slike forhold inkluderer, men er ikke begrenset til, streik, lockout og ethvert forhold som etter norsk rett vil bli bedømt som force majeure.

#### **12. AVTALENS VARIGHET**

- 12.1 Denne Avtalen trer i kraft fra underskrift av begge parter. Partene kan si den opp med seks måneders skriftlig varsel når det er gått ett år fra underskrift.

#### **13. SAMARBEID.**

- 13.1 Hver av partene kan med en ukes varsel kreve at det avholdes møte for drøftelse av spørsmål som hører inn under denne Avtalen.

#### **14. ENDRINGER.**

- 14.1 Endringer eller tillegg til denne Avtalen er kun gyldige når de er skriftlige og undertegnet av begge parter. Det føres en egen endrings- og tilleggsprotokoll.

#### **15. OVERDRAGELSE**



15.1 Denne Avtalen eller rettigheter og forpliktelser etter Avtalen kan ikke overdras eller på noen måte overføres til andre uten etter den annen parts skriftlige forhåndssamtykke.

**16. TVISTER**

16.1 Avtalen skal fortolkes og avgjøres etter norsk rett. Dersom det oppstår tvist mellom partene om tolkningen eller rettsvirkningen av Avtalen, skal tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Partene vedtar voldgift i medhold av Voldgiftsloven av 2004.

**17. UNDERSKRIFT**

17.1 Avtalen er signert i 2 eksemplarer. Partene beholder hvert sitt eksemplar.

HØNEFOSS, dato .....

ÅS, dato .....

---

**For Norsk Eiendomsinformasjon as For Ås kommune**

## VEDLEGG 1 til Avtale om kjøp av informasjon og metadata - Priser og levering

### Pris

Informasjonselementer samt metadata om disse som omfattes av dette vedlegget er definert og beskrevet i Infoland®'s produktkatalog slik den til en hver tid ligger tilgjengelig på internett

Leverandøren fastsetter selv sine priser til NE. Disse er beskrevet i NE's LKS (Lokalt kundesystem).

### Levering

Leverandøren fastsetter selv sine leveringsbetingelser for det enkelte produkt:

- Leveringsformat
- Leveringsform
- Leveringstid

Ved for sen levering reduseres innkjøpsprisen til Leverandøren med:

- 1 dag 25%
- 2 dager 50%
- 3 dager 100%

Disse reduksjonene gjelder ikke dersom de skyldes forhold Leverandøren ikke har herredømme over og hvor Leverandøren har varslet NE om forsinkelsen.

Leveringstiden er tiden mellom bestillingen er opprettet i "Ordreliste/Mine ordre" hos Leverandørens saksbehandler i Infoland® til produktet er sendt fra Leverandøren enten som E-post, faks eller levert Posten.

I de tilfeller hvor det oppstår forsinket levering som skyldes Leverandøren og som medfører prisreduksjon, skal NE uansett ha godtgjort sin normale margin (forskjell mellom pris til kunde i.h.t. produktkatalog og oppgjørpris til Leverandøren i.h.t. LKS).

HØNEFOSS, dato .....

ÅS, dato .....

For Norsk Eiendomsinformasjon as

For Ås kommune

## Vedlegg 3

## Oppstart av Infoland i As kommune

Aktivitet	Uke 0	Uke 1	Uke 2	Uke 3	Uke 4	Uke 5	Uke 6	Hvem
Avtale								Kommunen/NE
Etablering av varekatalog/priser								Kommunen
Dokument- maler								Kommunen
Systemaktiviteter								Kommunen/Norkart/N E
Organisering								Kommunen
Opplæring								Kommunen/NE
Etablering i Infoland@								NE
Prøvedrift								Kommunen/NE
Markedsføring								Kommunen/NE
Oppstart								Kommunen/NE

NE - Norsk  
Eiendomsinformasjon

## Vedlegg 4

**Varekatalog fra Ås kommune**

Produkt navn	
Meglerpakke	750
Eiendomsinformasjon	90
Bygningsdata	80
Grunnkart	120
Ledningskart	80
Målebrev	150
Godkjente bygningstegninger	180
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	165
Seksjoneringstillatelse	110
Naboliste	75
Gjeldende regulering m/bestemmelser	150
Gjeldende kommuneplan	80
Ortofoto	75
Skråfoto / flyfoto	270
Tilknytning til offentlig vann og avløp	30
Adkomst til eiendommen	65
Kommunale avgifter og gebyrer	80
Legalpant	30

**Utv.sak nr 24/09****R-132 - REGULERINGSPLAN FOR FJELLVEIEN 6, 8 OG 10  
- NY BEHANDLING I HTM**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-132

Saknr.: 08/145

<b>Utvvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	/	
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
Kommunestyret	24/09	13.05.2009

**Hovedutvalgets behandling og innstilling 30.04.2009 vil bli ettersendt.****Kommunestyrets behandling 04.03.2009:**

Ole Fredrik Nordby(H) fremmet følgende forslag:

Området B2 tas ut og B2 opprettholdes som en del av reguleringsplan for Ås stadion.

Bjørn Bråte (A) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake til HTM for høring av alternativ 1 og 2.

**Votering:**

Høyres forslag ble nedstemt 17-16(5H, 4SV, 4Sp, 3V)

Aps forslag ble enstemmig vedtatt ved alternativ votering mot hovedutvalgets innstilling.

**Kommunestyrets vedtak 04.03.2009:**

Saken sendes tilbake til HTM for høring av alternativ 1 og 2.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 12.02.2009:**

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.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.02.2009:**

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

Saken oversendes til kommunestyrets behandling ved begge alternativer.

**Votering:**

Innstillingens alt. 1 ble tiltrådt 8-1 (V)

Innstillingens alt. 2 ble nedstemt 8-1 (V)

SV's tilleggsforslag ble enstemmig tiltrådt.

## **Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.02.2009:**

### Alternativ 1:

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

### Alternativ 2:

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

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

---

## **Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 25.09.2008:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

## **Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 25.09.2008:**

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

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

---

## **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 bebygd med 3 bolighus, hvert med 8 småleiligheter. Arealet mot Idrettsveien er ubebygd og har plen, trær og en hekk mot naboeiendommen Idrettsveien 3. I nabolaget er det villatomter på 3 sider. Mot vest ligger Ås stadion med idrettsplasser og parkering. Arealene eies av Ås kommune. Se vedlegg 1.

**Reguleringsmessige forhold:**

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

**Vedtak i formannskapet:**

Leilighetene i Fjellveien 6, 8 og 10 har vært utleid til boliger for asylsøkere og andre med behov for kommunal bolig. Blant annet på grunn av manglende vedlikehold, spesielt Fjellveien 10, har formannskapet vurdert å rive denne bygningen.

Formannskapet behandlet saken i møte 13.02.2008, sak 14/08, og vedtok følgende:

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

**Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:**

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

1. Naboer og gjenboere til Fjellveien 6,8,10 (22.04.2008): Britt Skogstad, Ole Heir, Ida Ness, Erik Hagen, Marie Bjørneby, Even Glemmestad, Magnhild Glemmestad,

Kari Skjæret, Finn G. Andersen, Bjørg Westgaard, Borghild Rustad, Edith Teigen, Bjørn Martinsen, Fred Ekstrøm, Jon Asper, Nina P. Asper, Marit Pedersen og Paul Rustad, er tilfredse med at det er vedtatt å rive bygningene, og at det utarbeides reguleringsplan. Det er viktig at det planlegges leiligheter som gir grunnlag for et stabilt og sosialt godt miljø. Det må derfor bygges med en blanding av store og små leiligheter. Det antydede 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 reguleringsbestemmelser:

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

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

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

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

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



9. Ås tennis- og badmintonklubb v/Geir Goffeng (29.08.2008) har ikke fått tilsendt varsel. Deres idrettsanlegg kan bli sterkt berørt av planen.

**Kommentarer til forhåndsuttalelsene:**

Til

nr. 1 (naboene):

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

Til nr. 2 (Bjørneby og Hagen):

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

Til nr. 3 (Ås idrettslag):

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

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

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

Til nr. 6 (Ås eldreråd):

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

Til nr. 7 (Kommunalt råd for funksjonshemmede):

Universell utforming blir innarbeidet i planens bestemmelser.

Til nr. 8 (Planforum):

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

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

Planen vil ikke i nevneverdig grad berøre klubbens interesser.

**Beskrivelse av planforslag:**

Planområdet har et samlet areal på ca. 3800 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 vestside, langs Ås stadion og fram til Ås ungdomsskole. De fleste fotgjengere antas å benytte fortauet. Utbygging av Fjellveien 6, 8 og 10 vil ikke generere støy av betydning, bortsett fra støyen som følge av en mindre trafikkøkning. Det forutsettes en viss skjerming mellom parkeringsareal og nærmeste boligtomt. Det er ikke foretatt radonmåling, men tidligere målinger i Ås sentralområde viser generelt et lavt radonnivå. Måling av radon gjennomføres i forbindelse med byggesaken.

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

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

#### **Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

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

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

Følgende bemerkninger er innkommet:

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

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

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

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

##### Til bemerkning 10 (Akershus fylkeskommune):

Ingen kommentarer.

##### Til bemerkning 11 (Fylkesmannen):

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

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

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

Til bemerkning 12 (Marie Bjørneby og Erik Hagen): Det er ikke holdt tilbake opplysninger om verken utbygger eller fremtidige beboere i Fjellveien 6, 8 og 10, rett og slett fordi det ikke er bestemt noe om dette. Det vises til formannskapsvedtak i sak 14/08 i vedlegg 3. En reguleringsplan inneholder bestemmelser om det fysiske 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 garasjeanlegg 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 kjøreatomst 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 regulerings sjefen 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 trafiksikre 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 eldreråd (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.