

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

04.06.2009 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.

Saksliste:

REFERATSAKER

DELEGERTE SAKER

HANDLINGSPROGRAM OG ØKONOMIPLAN 2010 - 2013, DISKUSJON OM PRIOTITERINGER

Utv.sak nr. 46/09 09/1011
TERTIALRAPPORT 1. TERTIAL 2009

Utv.sak nr. 47/09 09/1636
FORSLAG TIL ENDRING AV PRAKSIS I ARBEIDET MED Å IVARETA BARN OG UNGES
INTERESSER I PLANLEGGINGEN

Utv.sak nr. 48/09 09/1631
FONTENEBASSENGET I BORGGÅRDEN - UTBEDRINGSKOSTNAD

Utv.sak nr. 49/09 09/1652
NÆRMILJØANLEGG I SVALESTIEN

Utv.sak nr. 50/09 09/1580
GNR 113 BNR 1 - ASKEHAUG MASSEDEPONI

Utv.sak nr. 51/09 09/1349
ETABLERING AV VEILYS LANGS SKOLESTI FRA HESTESKOEN TIL NORDBY-
SKOLENE

Utv.sak nr. 52/09 09/1660
VANNOMRÅDET BUNNEFJORDEN MED ÅRUNGEN OG GJERSJØVASSDRAGENE
UTTALELSE TIL UTKAST TIL FORVALTNINGSPLAN 2010-2015

Utv.sak nr. 53/09 06/770
GNR 39 BNR 37 - TEIGEN 39 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM
OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG

Utv.sak nr. 54/09 09/1573
GNR 112 BNR 3 - KLAGE PÅ FRIST FOR GJENNOMFØRING AV PÅLEGG OM
TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT

Utv.sak nr. 55/09 09/1533
ITV OVERVÅKING (VIDEOOVERVÅKING) AV NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE,
NORDBY SKOLE OG SJØSKOGEN SKOLE

Utv.sak nr. 56/09 08/2262
R-254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD ÅSTORGET

Utv.sak nr. 57/09 09/1393
GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL FRIOMRÅDE - OPPGRADERING HANDIKAPSTRAND

Utv.sak nr. 58/09 09/1392
GNR 113 BNR 30 - BREIVOLL FRIOMRÅDE - OPPGRADERING GANGVEI

Utv.sak nr. 59/09 08/3031
GNR 111 BNR 277 - KJÆRNESLIA 7 - NY BOLIG

Utv.sak nr. 60/09 07/709
PLAN FOR UTEAREALENE I ÅS SENTRUM

Utv.sak nr. 61/09 07/2577
R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL

Utv.sak nr. 62/09 09/853
R-217/1M - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJÆRNES - MINDRE VESENTLIG
ENDRING

Utv.sak nr. 63/09 07/2861
R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REG. BEST. FOR HOLSTADKULEN

Utv.sak nr. 64/09 03/2221
R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12

Utv.sak nr. 65/09 08/1803
R-253 - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV DANSKERUD, GNR
75 BNR 18

Utv.sak nr. 66/09 07/953
R-247 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
ÅSLUND - KLAGE PÅ VEDTAK

Ås, 27.05.2009.

**Håvard Steinsholt
Leder**

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

ÅS KOMMUNE
Hovedutvalg for teknikk og miljø

REFERATSAKER

Bygnings- og reguleringsavdelingen:

Fylkesmannen har i brev av 28.04.2009 stadfestet Ås kommune vedtak om tilbygg til næringsbygg i Haugenveien 5, gnr 102 bnr 395. Klagen fra naboene er ikke tatt til følge. Se vedlegg.

ÅS KOMMUNE
Hovedutvalg for teknikk og miljø

DELEGERTE SAKER

16.04.2009 – 15.05.2009

Utv.sak nr 46/09
TERTIALRAPPORT 1. TERTIAL 2009

Saksbehandler: Ellen Grepperud	Arkivnr: 145	Saknr.: 09/1011
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	13/09	03.06.2009
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	46/09	04.06.2009
Administrasjonsutvalget	9/09	04.06.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. tertialrapport tas til orientering

Rådmannen Ås, 27.05.2009

Per A Kierulf

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene
Administrasjonsutvalget
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt separat: (Sendt alle utvalg 27.05.2009)

1. tertialrapport 2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

SAKSUTREDNING:

1. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 4 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2009 - 2012. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

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

Nedenfor gis et kort sammendrag av viktige saker i 1. tertial.

Økonomi

Gjennomgang av driftsbudsjettet for etatene sammenholdt med nettoinntektene fra området skatt, rammetilskudd, renter og avdrag viser at kommunen ligger an til et merforbruk som medfører at det må finnes dekning for et beløp på 4,8 mill. kroner. Rådmannen fremmer i egen budsjettreguleringssak forslag om inndekning av beløpet ved innsparingstiltak som forutsettes ikke å ha konsekvenser for tjenestetilbudet.

Gjennomgang av investeringsbudsjettet viser at det må skaffes finansiering av økte utgifter på 2 mill. kroner ved Tunveien barnehage. Det vises til sak vedrørende Tunveien barnehage – foreløpig byggeregnskap – hvor rådmannen har en innstilling om hvorledes dette kan løses.

Salg av sykehjemsplasser går ikke som forutsatt

Kommunestyret vedtok i sak 63/08 Handlingsprogram og økonomiplan 2009-2012 å selge 7 sykehjemsplasser ved Moer sykehjem i 2009. Salget har en samlet budsjettert inntekt på 4,73 mill. kroner. I 1. tertial lyktes det kommunen, på tross av aktiv markedsføring, kun å få solgt 2 plasser, og pr 01.05.2009 står alle 7 plassene ledige. For å kunne selge plassene er kommunen avhengig av å ha bemannet avdelingen. Dette har kommunen lyktes med, men "tomgang" på plassene innebærer at bemanningen er høyere enn vedtatt pleiefaktor/bemanningsfaktor.

Regjeringens tiltakspakke – status i arbeidet

Søknad i forbindelse med prosjekttilskudd – Digital fornying i kommunene.

- Ås kommune søker prosjekt tilskudd til "Elin – k" prosjektet som går på meldingsutveksling med fastlegene og spesialhelsetjenesten. Støtten en får er 20 % av kostnadene til prosjektene.
- Det vil bli utarbeidet en felles søknad fra IKT Follo i forhold til de pågående prosjektene i forbindelse med elektroniske tjenester til innbyggerne.
- Administrasjonen utreder om prosjektet *Digitalisering av reguleringsplaner* kommer inn under kriteriene og om kommunen vil kunne ha budsjett for et slikt prosjekt.

Ekstraordinære vedlikeholdsmidler

- Det er vedtatt å bruke ekstraordinære vedlikeholdsmidler til brannsikring av rådhuset. Prosjektet er behandlet i plankomiteen som har engasjert nødvendig prosjektadministrativ hjelp. Det skal settes sammen en prosjekteringsgruppe som skal hyres inn etter reglene om offentlig innkjøp før nødvendige entrepriser lyses ut og arbeidet settes i gang.

ENØK-midler

- Det er søkt om 49 mill. kroner i ekstraordinære enøk-midler. Søknadene vil bli behandlet i løpet av mai måned. Det forutsettes at pengene brukes i løpet av ett år etter at tilsagn er gitt. Det kan også kreves egenandel til prosjektene.

Rentekompensasjonsordningen

- Det søkes om midler under den utvidete rentekompensasjonsordningen til rehabilitering ved Ås ungdomsskole og Rustad skole.

Utleieboliger for vanskeligstilte

- Det er meldt inn økt behov for husbankmidler for utleieboliger for vanskeligstilte.

Kvalitetskommuneprogrammet – arbeidsmiljø og friskvern

Kvalitetskommuneprogrammet gjennomføres for å fremme god helse og redusere sykefraværet blant ansatte. I barnehagene, skolene og i enhet for pleie- og omsorgstjenester gjennomføres det nå tiltak knyttet til arbeidsmiljø og tiltak som er helsefremmende. Hver enhet gjennomfører sine helseplan som inneholder alt fra etablering av sosiale møteplasser til fysiske aktiviteter i fellesskap. Det er ansatt en midlertidig prosjektmedarbeider i 50% stilling med hovedoppgave å bistå de berørte enhetene i arbeidet med å gjennomføre tiltakene.

Arbeidet med klima- og energiplan

Arbeidet med klima- og energiplan for Ås kommune har vært organisert i en prosjektgruppe og et Klima- og energipolitisk forum. Arbeidet har tatt noe lenger tid enn forutsatt i fremdriftsplanen der målet var å ha en endelig plan ferdig i mai 2009. Årsaken til dette ligger i at prosjektleder, i samråd med Klima- og energipolitisk forum, har valgt å bruke mer tid på diskusjoner rundt målsetninger og tiltak. Til sammen er det avholdt 6 møter i forumet i 1. tertial. Det tas sikte på vedtak om endelig plan i formannskapet i august og i kommunestyret i september.

Ungdomspolitikken evalueres og utredes – status i arbeidet

Prosjektplan for prosjektet er vedtatt i hovedutvalg for oppvekst og kultur. Det er foretatt en gjennomgang av driften og gitt en statusbeskrivelse av tilbudet. Dette vil, sammen med erfaringer fra andre kommuner være et utgangspunktet for evalueringen.

Det er gjennomført spørreundersøkelser blant alle 8.-klassinger i Ås og blant en del av klubbenes brukere. I tillegg er seks elever og elevrådet ved Ås ungdomsskole intervjuet. Det vil også bli gjennomført intervjuer på Nordbytun ungdomsskole. Undersøkelsen har fokus på ungdommens hverdag, tanker om eksisterende tilbud og ønsker om nye tilbud. Spørreundersøkelsene og intervjuene vil være et grunnlag for å komme med forslag til tiltak og alternative driftsformer for ungdomshusene.

Arbeidet med forbedring av plan- og budsjettprosessen

En politisk arbeidsgruppe har sammen med rådmannen arbeidet med sikte på å forbedre styringsdokumentene og plan- og budsjettprosessen. Resultatet av arbeidet vil danne grunnlag for revisjon av dokumentene og en ny plan- og budsjettprosess.

Gjennomgang av organiseringen av teknisk etat – status i arbeidet

På grunn av kapasitetsproblemer er prosjektet forsinket og fremdeles i startfasen. Det har vært krevende å finne frem til rådgiver som kan bistå i prosessen. Forsinkelsen kan lede til at sluttrapport som skal legges fram i september kan bli forsinket.

Brukerundersøkelser gjennomført og resultatene foreligger

Det er gjennomført brukerundersøkelser for foreldre/foresatte i barnehagen, foreldre/foresatte i SFO, brukere av hjemmetjenesten (egen på demens), beboere og pårørende ved Moer sykehjem samt brukere av tjenester fra enhet for psykisk helse.

Ås kommunes resultater er i hovedsak like god eller bedre enn gjennomsnittet av resultatene for de øvrige 100 kommunene som benytter samme type undersøkelser.

Oppfølging av resultatene skjer i dialog med brukergruppene og eventuelle tiltak er under utarbeidelse/iverksettelse.

Heltid eller deltid på Moer sykehjem

Prosjekt heltid eller deltid – frihet til å velge har som mål å komme med en anbefaling om hva som kan gjøres for å innfri ansattes ønsker om å øke stillingsstørrelsene. Prosjektet er godt i gang og forventes avsluttet før sommeren.

Utv.sak nr 47/09**FORSLAG TIL ENDRING AV PRAKSIS I ARBEIDET MED Å IVARETA BARN OG UNGES INTERESSER I PLANLEGGINGEN**

Saksbehandler: Ellen Grepperud

Arkivnr: 140

Saknr.: 09/1636

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	14/09	03.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	47/09	04.06.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

Funksjonen til barnetalspersonen overføres til kommunens planforum som får et særskilt ansvar for å ivareta barn og unges interesser i saker som behandles etter plan- og bygningsloven.

Rådmannen i Ås, 27.05.2009

Per A Kierulf

Tidligere politisk behandling:

K-sak 72/96

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Retningslinjer for barnetalspersonen
2. Planforum – oppgaver og sammensetning
3. Sjekkliste for planlegging

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Plan- og utviklingssjef

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I § 9-1 i gjeldende Plan- og bygningslov stilles det krav om at kommunen skal utpeke en person med særskilt ansvar for barn og unges interesser ("barnetalsperson"). I ny Plan- og bygningslov som trer i kraft 1.juli i år er dette kravet fjernet. Bakgrunnen for endringen er at det skal være opp til den enkelte kommune å bestemme hvordan dette arbeidet organiseres slik at barn og unges interesser best kan ivaretas i planleggingen. Endringen fratår imidlertid ikke kommunen ansvaret for å se til at det foreligger en ordning for å ivareta disse interessene.

Kommunestyret vedtok 11.09.96 retningslinjer for barnetalsperson i Ås kommune og utpekte også representanten. Retningslinjene følger i vedlegg 1.

Enhetsleder for fritid har fungert som kommunes barnetalsperson de siste 5 årene. Stillingen som enhetsleder er nedlagt og tidligere ansatt har gått over i ny stilling i kommunen. I sin nye stilling er det ikke naturlig at vedkommende fortsetter å fungere som barnetalsperson.

Etter at ordningen ble innført er det skjedd endringer i den administrative organiseringen. Det er etablert et tverrfaglig administrativt planforum som forbereder og drøfter alle plansaker. Oppgaven som barnetalsperson har de siste årene i praksis blitt å ivareta barn og unges interesser i saker som fremmes for kommunens planforum. Forumet er bredt sammensatt med representanter fra alle etatene. Forumet skal bl a drøfte saker etter plan- og bygningsloven og påse at disse blir så godt utredet som mulig i tråd med fullført saksbehandling. Mandatet til planforum framgår av vedlegg 2. I praksis ivaretar representanten fra oppvekst- og kulturetaten også barn- og unges interesser.

I arbeidet med saker etter plan- og bygningsloven skal dessuten alle saksbehandlere bruke "Sjekkliste for planlegging (vedlegg 3)." Sjekklista viser hvilke interesser som skal vurderes i slike saker. Barn og unges interesser er ett viktig sjekkpunkt i denne lista.

Vurdering med konklusjon:

Planforum har et ansvar for å ivareta barn og unges interesser i saker som behandles etter Plan- og bygningsloven. Representanten fra oppvekst- og kulturetaten har et særskilt ansvar for å påse at disse interessene blir ivaretatt i forumet. I tillegg er det utarbeidet en sjekkliste for planlegging som alle saksbehandlere skal bruke. I denne sjekklista er barn og unges interesser et viktig sjekkpunkt. Rådmannen mener derfor at kommunen har tilstrekkelige ordninger for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen og anbefaler at funksjonen til barnetalspersonen ivaretas av kommunens planforum.

**Retningslinjer for representant oppnevnt etter paragraf 9.1 i
plan- og bygningsloven for å ivareta barn og unges
interesser i kommuneplanleggingen.**

Vedtatt i Ås kommunestyre 11.9.1996, sak 72/96

1. Kommunestyret skal i begynnelsen av hver periode utpeke barn og unges representant (m/vararepresentant). Vedkommende skal være en tjenestemann eller prosjektleder med særlig barnefaglig kompetanse.
2. Barn og unges representant skal ha særlig ansvar for å ivareta barn og unges interesser i saker som behandles etter plan- og bygningsloven.
3. Barn og unges representant skal ikke være underlagt administrasjonens ledelse i utøvelse av denne funksjonen.
Funksjonen er politisk uavhengig.
4. Barn og unges representant har møte-, tale- og forslagsrett -, men ikke stemmerett, i kommunens faste utvalg for plansaker og kommuneplanutvalget.
5. Barn og unges representant kan i nevnte utvalg selv reise saker som er av betydning for barns og unges oppvekstvilkår.
6. Rådmannen har ansvar for at barn og unges representant blir orientert om saker som er under forberedelse, slik at hensynet til barn og unge blir ivaretatt tidlig i planprosessen.
7. Barn og unges representant skal se til at barn og unge gis anledning til å delta i planprosessen og / eller avgi uttalelse der dette er naturlig.
8. Barn og unges representant skal innenfor sitt daglige arbeide ha mulighet til å ivareta sitt verv etter en konkret avtale med sin overordnede. Avtalen bør inneholde bestemmelser om:
 - tidsbruk
 - overtidsgodtgjørelse
 - avspasering
 - kjøre / reisegodtgjørelse
 - telefongodtgjørelse
 - kursmidler
9. Barn og unges representant skal informere om sin funksjon overfor barn og unge, foreldre, velforeninger, skoler og andre som kan ha spesiell interesse i barns og unges situasjon og oppvekstmiljø.
10. Barn og unges representant skal utarbeide årsmelding om sitt arbeid til kommunestyret.

Plan- og bygningsloven:

Kap. II. Plan og bygningsmyndighetene.

§ 9-1. Planleggingsmyndigheter i kommunen

Kommunestyret skal ha ansvaret for og ledelsen av kommuneplanleggingen og arbeidet med reguleringsplaner i kommunen. I hver kommune skal det være et fast utvalg for plansaker. Kommunestyret skal peke ut en etatsjef eller annen tjenestemann som skal ha særlig ansvar for å ivareta barns interesser når det faste utvalget etter denne paragraf utarbeider og behandler forslag til planer.

Planforum – oppgaver og sammensetning

1. Mandat

Planforumet skal:

- 1.1 Drøfte saker vedrørende arealdisponeringer for å oppnå at plansaker blir så godt utredet som mulig, i tråd med fullført saksbehandling, før de legges fram for politisk behandling.
- 1.2 Påse at plansaker blir så godt utredet som mulig, og at de som har interesse i plansaken blir tatt med på råd.
- 1.3 Fungere som koordinerende arbeidsgruppe i forbindelse med rullering av kommuneplanen.
- 1.4 Vurdere framdrift og foreslå saksgang.

2. Sammensetning

2.1 Planforumet består av:

- Plan- og utviklingssjef Ellen Grepperud
- Bygnings- og reguleringsjef Ivar Gudmundsen, leder
- Avdelingsarkitekt Eva Merete Lunde
- Avdelingsarkitekt Greta Elin Løkhaug
- Kommuneingeniør Gunnar Larsen
- Plan- og miljøvernkonsulent Cornelia Solheim
- Landbrukssjef Svein Skøien
- Kommunelege Mikal Ursin
- Konsulent, oppvekst og kultur Arne Hågensen

2.2 Planforumet trekker ellers inn andre personer i administrasjonen ved behov.

2.3 Møtene i planforum avholdes 1 gang pr. mnd i forkant av møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø, etter en fastsatt møteplan. I forbindelse med rullering av kommuneplanen kan det bli hyppigere møter.

3. Ansvar

3.1 Leder for Avdeling for plan og utvikling er leder av planforum når saken er rullering av kommuneplanen, ellers er bygnings –og reguleringsjefen leder av forumet.

3.2 Plansaker som diskuteres i forumet skal sendes ut på forhånd.

3.3 Planforumets medlemmer skal delta aktivt i en innledende fase av arbeidet med plansaker og har ansvaret for å komme med faglig innspill på vegne av etaten.

4. Myndighet

4.1 Ås kommunes planforum er rådgivende for rådmannen og ledergruppa.

Vedlegg 3

SJEKKLISTE FOR PLANLEGGING**Helse, miljø og samfunnsikkerhet**

Denne sjekklisten skal sikre at forhold knyttet til helse, miljø og samfunnsikkerhet er vurdert i planen. Den er et resultat av bl.a. krav om sikkerhet og sårbarhetsanalyser og en videreføring av arbeidet med LA21.

Ved avkryssing på "Ja" skal det gå fram av planen hvordan temaet er vurdert. Konferer også referat fra forhåndskonferansen. Planforslaget skal presenteres på oppdatert kartgrunnlag, herunder ajourførte eiendomsforhold. Konklusjonen i sjekklista skal samsvare med vurderingen i saksframlegget. Hovedsaksbehandleren er ansvarlig for at sjekklista fylles ut som ledd i fullført saksbehandling. Sjekklista arkiveres i saksmappa.

Sjekklisten er et hjelpemiddel som tar opp hovedspørsmål i en plansak. Listen er ikke uttømmende!

Jour.nr.:	Ark.nr.:	Saksbehandler:
Sak:		

Saken gjelder	Kryss av
• Kommuneplan/kommunedelplan	
• Reguleringsplan/bebyggelsesplan	
• Byggesak	
• Utslippssøknad	
• Bygge/anleggsprosjekt	
• Annet	

TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Aktuelt *	Uaktuelt
	1. PLANFAGLIGE VURDERINGER		
Naturgrunnlag	Er planen vurdert i forhold til:		
	• grunnforhold?		
	• helningsgrad/solforhold?		
	• vegetasjon?		
	• topografi?		
	• geologiske ressurser?		
	• lokalklima?		
	• annet		
Lokaliseringsfaktorer	Er lokaliseringsfaktorer vurdert, som avstand til:		
	• skole?		
	• servicetilbud?		
	• friluftsområder/friområder?		
	• kollektivtilbud?		
Fortetting	Er planforslaget et ledd i kommunens strategi for fortetting/gjenbruk/omforming?		
	Grøntstruktur	Er det tilstrebet sammenheng i grønstruktur? Er grønstrukturen lett tilgjengelig for allmennheten?	
Landskap	Er planforslagets virkning i landskapet dokumentert (for eksempel fotomontasje/modell/perspektivtegning)?		

TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Aktuelt *	Uaktuelt
Estetikk	Er planforslagets nærvirkning og fjernvirkning, og tilpasning til eksisterende omgivelser dokumentert?		
	Er utnyttelsesgrad og byggehøyder vurdert i forhold til omgivelsene?		
Senterstruktur	Forsterker planforslaget en god senterstruktur?		
Utbyggingsrekkefølge	Er det sikret samtidighet evt. utbyggingsrekkefølge i opparbeidelse av felles utearealer, gang- og sykkelveger, trafikkløsninger o.l.?		
Utbyggingsavtale	Er det vurdert behov for utbyggingsavtale?		
Økonomi	Vil realisering av planen utløse behov for offentlige midler?		
	2. JORDVERN- OG LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER		
Landbruk	Er planforslaget vurdert i forhold til landbruksinteresser, når det gjelder:		
	• langsiktig produksjonspotensial for berørte arealer?		
	• arealtap, arrondering og drift for berørte?		
	• landbrukseiendommer?		
	• konsekvenser og evt. miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksareal, som kan medføre krav om restriksjoner på drift?		
	• alternative løsninger og arealdisponeringsmåter, ved omdisponering av landbruksareal til annet formål? • avveining mellom hensyn til jordvern i forhold til andre samfunnsinteresser?		
Virkeområde jord- og skogbruksloven	Skal delings- og omdisponeringsbestemmelsene i jord- og skogbruksloven fortsatt gjelde?		
	3. NATUR OG -MILJØVERNFAGLIGE VURDERINGER		
Biologisk mangfold	Berører planforslaget områder som er registrert som viktige i biologisk mangfold-kartlegging?		
Naturområder	Berører planforslaget naturområder som:		
	• er vernet eller foreslått vernet, herunder verna vassdrag?		
	• er voksesteder/leveområder for sjeldne/sårbare/true arter og samfunn?		
	• er kvartær- eller berggrunnsgeologisk interessante?		
	• er definert som inngrepsfrie naturområder?		
Strandsone	Berører planforslaget byggeforbudet i strandsonen?		
Friluftslivsinteresser	Berører planforslaget: • områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet? • friluftsområder/friområder? • allmenn fri ferdsel/løyper/stier/markaområder? • ferdsel i 100-m-beltet ved sjø, vann og vassdrag (fiske-, bade-, rasteplasser osv)?		
Fiskeinteresser	Berører planforslaget: • gytemuligheter/oppvekstområder/leveområder/kantsoner?		
Viltinteresser	Berører planforslaget: • viltområder/vilttrekk, jf. viltkart? • leveområder for sjeldne/sårbare/true arter?		
Vassdragsforvaltning	Fører planforslaget til konsekvenser for vassdrag, vannforekomst eller strandnære areal?		

TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Aktuelt *	Uaktuelt
Vannforsyning, avløpsforhold	Er det tatt hensyn til kommunale retningslinjer for vann og avløp?		
Forurensning	Er det foretatt en vurdering/dokumentasjon av helse- og sikkerhetsmessige krav mht:		
	• luftforurensning fra eksisterende og planlagte kilder?		
	• støy fra eksisterende (også trafikk) og planlagte tiltak?		
	• forurensa grunn?		
	• drikkevann?		
ENØK	Er energifleksible/sparende varmesystemer vurdert?		
	4. KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER		
Kulturlandskap	Berører planforslaget:		
	• kulturlandskap med høy verdi?		
	• grense mellom by/tettsted og landbruksareal?		
Kulturminner og miljøer	Er det foretatt vurderinger av/dokumentert forhold til:		
	• automatisk fredede kulturminner?		
	• vedtaksfredede kulturminner?		
	• bevaringsverdige bygninger og miljøer?		
	5. BARN OG UNGES, FUNKSJONSHEMMEDES OG ELDRES INTERESSER		
Leke- og oppholdsarealer	Oppfyller arealene krav til:		
	• størrelse, utforming, kvalitet?		
	• egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning)?		
	• variasjon mht. ulik type lek til ulike årstider?		
	• lett tilgjengelig og tilpasset ulike brukergruppers behov		
	• helse- og sikkerhetsmessige forhold?		
	Er det foretatt en total vurdering av behovet for ulike typer leke- og oppholdsareal i forhold til planens utenforliggende boligområder?		
Erstatningsareal	Fører gjennomføringen av planen til tap av bestående/egnede lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, "100-metersskog")?		
	Er alternative planløsninger vurdert med tanke på å opprettholde bestående lekeareal?		
	Er erstatningsareal avsatt dersom bestående lekeareal går tapt? Erstatningsarealet skal beskrives.		
Områder for allmennheten	Er områder tilgjengelig for allmennheten / framkommelig for funksjonshemmede (universell utforming)?		
Utomhusplan	Er det utarbeidet en utomhusplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser?		
	6 VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/ TRAFIKKSIKKERHET		
Trafikkforhold	Er det foretatt vurderinger av trafikkforhold ved etablering langs høytrafikkert vegnett?		
	Fører tiltaket til økt transport?		
	Er kapasitet for parkering vurdert?		
Trafikkplan/ vegutforming	Tilfredsstiller vegene i planen vegnormal, evt. standard for kommunale veier, når det gjelder:		
	• vegbredder?		
	• grøfter?		
	• fortau/gang- og sykkelfelt og fotgjengerkryssinger?		
	• høydeforhold?		

TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Aktuelt *	Uaktuelt
	<ul style="list-style-type: none"> •areal for snøopplag? •tilstrekkelig areal til offentlig vegformål? •kryss/avkjøringer – frisiktsoner? •byggegrensener? 		
Avkjørsler og kryss	Er trafiksikkerhet og trafikkavvikling vurdert i forhold til etableringer ved kryss?		
Kollektivtrafikk	Er det tilrettelagt for kollektivtrafikk?		
	Er det tilrettelagt for busslommer, leskur?		
	Er kollektivløsningen gjort tilgjengelig for bevegelses- og funksjonshemmede (universell utforming)?		
Trafikksikkerhet	Er trafiksikkerhet og tilgjengelighet vurdert spesielt mht:		
	•skole/barnehage		
	•lekeareal/oppholdsareal		
	•bussholdeplasser/kollektivtilbud		
	•nærbutikk		
	•boligområder		
	7. SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP		
Naturbasert sårbarhet	Er det i planområdet fare mht.:		
	•ras/skred – stein, jord, leire, snø		
	•flom		
	•radon/stråling		
	•sykdomsepidemi, mennesker (virus, resistente bakterier)?		
	•sykdomsepidemi, dyr (munn og klo, resistente bakterier)?		
	•fiskeepidemi (gyro, algevekst)?		
	Er planområdet vurdert iht. om det er		
	•vindutsatt?		
	•nedbørsutsatt (flom, overvann, snø over tid)?		
	•tørkeutsatt (husdyr, jordbruk)?		
	•utsatt ift. endret lokalklima (fjerning av vegetasjonssoner, plassering av bygninger som gir ugunstig vindforhold)?		
Virksomhetsbasert sårbarhet	Er det i planområdet fare mht.:		
	•industribygg - brann/eksplosjon?		
	•virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme?		
	•lagringsplasser (industribygg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?		
	•elektromagnetisk felt fra kraftledninger (helsefare)?		
	•anlegg for deponering og destruksjon av avfall og spesialavfall og gamle fyllplasser?		
	•trafikkulykker (vinterstid, tunneler, fotgjengere)?		
	•vann/ledningsbrudd?		
	•elektrisitet/ledningsbrudd (elektrisitetsforsyningsområde)?		
	•fly/helikopterulykke?		
	•forurenset grunn og sjøsedimenter i forbindelse med planlagt endret bruk av tidligere industritomter?		
	•transport av farlig gods (spesielle traséer)?		
Infrastruktur	Medfører planforslaget risiko i forbindelse med:		
	•veitrafikk/transportnett?		
	•skipstrafikk/kaianlegg?		
	•luftfart/flyplasser?		
	•jernbane?		
Strategiske	Ligger planområdet i tilknytning til viktige veier, broer,		

TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Aktuelt *	Uaktuelt
områder/punkt	knutepunkt?		
	•Korsegården, Holstadkrysset, Nygårdskrysset, Vinterbrokrysset v/Tusenfryd og Vinterbrosenteret, RV152?		
	•Universitet for miljø og biovitenskap?		
	•Bunnefjorden, Nesset?		
	•Jernbanen?		
	•Sykehjem, kirkene?		
	•Brannvesen, lensmann, sivilforsvarsbaser?		
	•Transformatorer, kraftledninger, vannverk, vannledninger?		
	•Administrasjonsbygg/krisebygg?		
	•Tilfluktsrom (skoler, industri, lager)?		

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 48/09

Utv.sak nr 48/09

FONTENEBASSENGET I BORGGÅRDEN - UTBEDRINGSKOSTNAD

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: C22

Saknr.: 09/1631

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

48/09

04.06.2009

Innstilling:

Kostnadsanslag for utbedring av fontenebassenget i Borggården tas til orientering.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

HTM – 12.05.2009

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

I møte den 12.05.2009 ba HTM om at det ble lagt fram sak om kostnader knyttet til utbedring av fontenebassenget i Borggården til møte den 04.06.2009. Dette som grunnlag for å vurdere tiltak med sikte på å få fontenen i drift igjen og vann i bassenget.

Bunnen av bassenget har et høydemessig avvik på ca 10-15cm, og vannet i bassenget lekker ned i grunnen. Dette medfører driftsproblem for sirkulasjons- pumpe, og tilnærmet ny tilførsel av vann kontinuerlig for å opprettholde fontenedrift. Dvs. kostbar drift. Videre tettes fontenedysene ofte til pga av at det mangler tilstrekkelig sandfangsvolum foran dysene. Det er også behov for å etablere sandfang i utløpskummen.

Nødvendige utbedringstiltak med antatt kostnader er som følger:

Fjerning av eksist. betongheller i bunnen av bassenget og rundt bassenget; 350m ² a kr 80	= kr 28 000
Avretting av bassengbunnen; sand 2-5, 50m ³ a kr 380	19 000
Utlekking av geomembran, 350m ² a 70 kr	24 500
Utlekking av avrettingslag av sand på membran; 25m ³ a kr 380	9 500
Filter og sandfang for fontenen	10 000
Sandfangskum/utløpskum	10 000
Reetablering av betongheller i bunnen og rammen rundt bassenget, 350m ² a kr 300 (forutsetter benyttet samme heller)	105 000
To nye sirkulasjonspumper med alternerende drift	50 000
Uforutsett	15 000
<hr/> Til samme	= kr271 000
<u>25% MVA</u>	= 67 750
<u>Antatt utbedringskostnad</u>	<u>= kr338 750</u>

.....

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 49/09

Utv.sak nr 49/09

NÆRMILJØANLEGG I SVALESTIEN

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: C22

Saknr.: 09/1652

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

49/09

04.06.2009

Innstilling:

1. Ås kommune kan stå som tiltakshaver for bygging av nærmiljøanlegget som er planlagt bygd på regulert friområde i Svalestien på følgende vilkår:
 - a) Svalestien Vel må sørge for at igangsettingstillatelse gis av bygningsmyndigheten, og at anlegget tilfredsstiller sikkerhetskrav nedfelt i gjeldende standarder
 - b) Svalestien Vel fullfinansierer prosjektet og overfører midlene til kommunen
 - c) Svalestien Vel må fremlegge skriftlig tillatelse fra grunneier om etablering av nærmiljøanlegget på det aktuelle området
 - d) kommunen overtar eiendomsretten samt drifts- og vedlikeholdsansvaret til nærmiljøanlegget når det er fullført.
 - e) Det inngås avtale mellom Svalestien Vel og kommunen om at Velet dekker alle drifts- og vedlikeholdsutgifter samt reparasjonsutgifter knyttet til anlegget.
2. Ås kommunes investeringsbudsjett økes med kr 300 000 finansiert av midler fra Svalestien Vel.
3. Når anlegget er fullført utbetaler Ås kommune Svalestien Vel inntil kr 60 000.
4. Tiltaket innlemmes i kommunal tiltaksplan for idretts- og nærmiljøanlegg for 2010-2013

Ås, 27.05.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskap
Kommunestyre

Vedlegg som følger saken trykt:

E-post av 20.04.2009 fra Svalestien Vel

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Diverse e-poster i sakens anledning

Utskrift av saken sendes til:

Svalestien Vel
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Svalestien Vel ønsker å etablere nærmiljøanlegg (hinderløype) på regulert friområde i området. Gjennomføring av tiltaket er bl.a. avhengig av at bygningsmyndigheten gir tillatelse til tiltaket.

I følge e-post av 20.04.2009 fra Arne Christian Sandsmark fra Svalestien Vel er anleggskostnadene anslått til

Grunnarbeid	kr 30 000
Hinderløype	220 000
<u>Opparbeidelse av området</u>	<u>50 000</u>
Til sammen	kr 300 000

Opparbeidelseskostnaden er inkl. mva.

Svalestien Vel har forutsatt har forutsatt følgende finansiering:

Tilskudd fra Gjensidigestiftelsen	kr 120 000
Egne midler	120 000
<u>25% MVA (fra kommunen)</u>	<u>60 000</u>
Til sammen	kr 300 000

Ovennevnte innebærer at Svalestien Vel anmoder kommunen om å dekke utgifter til merverdiavgift gjennom kommunens kompensasjonsordning. For at dette skal kunne gjennomføres innen rammen av relevant lovverk, må kommunen stå som tiltakshaver og eier og drifts- og vedlikeholdsansvarlig for anlegget.

En slik løsning vil ikke være begrensende for angitt tilskudd fra Gjensidigestiftelsen.

Opparbeidelseskostnaden må videre inngå i kommunens investeringsbudsjett. Det vil si at Svalestien Vel må overføre et beløp tilsvarende totalkostnaden (kr 300 000) til kommunen. Når anlegget er fullført kan kommunen refundere Svalestien Vel hele eller deler av merverdiavgiften (inntil kr 60 000).

Det er også en forutsetning at Svalestien Vel sørger for at bygningsmyndigheten har gitt igangsettingstillatelse til tiltaket, og at Velet har planlagt anlegget innen for gitte sikkerhetskrav.

Før bygging av anlegget igangsettes må det forelegges skriftlig tillatelse fra grunneier for etablering av anlegget.

For at kommunen ikke skal ha utgifter med anleggsdriften, bør det inngås avtale om at Svalestien Vel er forpliktet til å sørge for kontroll og tilsyn, samt dekke alle drifts- og vedlikeholdsutgifter samt reparasjonsutgifter knyttet til anlegget.

Dette tiltaket er ikke en del av kommunen tiltaksplan for idrett og nærmiljø. For at det skal kunne søkes om spillemidler må kommunen gjøre vedtak om at tiltaket skal

innlemmes i kommunens tiltaksplan for idrett og nærmiljø. Tilsagn om spillemidler vil i så fall tidligst kunne forventes gitt høsten 2010. Således kan kommunen søke om spillemidler etter at anlegget er fullført.

Det er også muligheter for å søke om spillemidler til bygging av delementer som mindre kostnadskrevene nærmiljøtiltak; dvs. kostnad < kr 80 000. Slik søknad kan sendes hele året, og saksbehandlingstiden er normalt kort. Det skal dog presiseres at det bør avklares med fylkeskommunen på forhånd om hvilke elementer som kan påregne å få tilskudd. For slike anlegg kan det gis spillemidler inntil kr 40 000.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Bygging av nærmiljøtiltak med kommunen som tiltakshaver på de vilkår som nevnt ovenfor, er i all hovedsak et "nullutgifts" prosjekt for kommunen. Videre anses tiltaket som et positivt bidrag til å skape gode oppvekstvilkår i nærmiljøet. Ut fra dette foreslås det at kommunen er tiltakshaver for bygging av nærmiljøet med de forutsetninger som fremgår av saksfremlegget.

Løsningen innebærer at kommunestyret må gjøre vedtak om at investeringsbudsjettet skal økes med kr 300 000 til tiltaket, finansiert med midler fra Svalestien Vel.

Ut fra likhetsmessig behandling vil denne løsningen gi grunnlag for at kommunen må følge samme prinsipp i tilsvarende saker heretter.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 50/09

Utv.sak nr 50/09

GNR 113 BNR 1 - ASKEHAUG MASSEDEPONI

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: GB 113/1

Saknr.: 09/1580

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

50/09

04.06.2009

Innstilling:

1. Tilførsel av masser til Askehaug deponi skal opphøre fra og med 03.07.2009.
2. Grunneier sørger for at deponiområdet er ferdigstilt ved befaring av HTM den 17.09.2009.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Oversiktskart datert 13.05.2009 (sendt HTMs faste medlemmer)
Referat fra befaring den 27.04.2009
Referat fra befaring den 12.05.2009 (HTM)

Utskrift av saken sendes til:

Grunneier
Driftsansvarlig
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

I møte den 06.12.2007 i HTM; sak 116/07 gjorde HTM slikt vedtak:

1. *Ås kommune tar til etterretning de gjennomførte undersøkelser; jfr. saksfremlegget, som viser at deponiet er utført på en tilfredsstillende måte, og er tilført masser som ikke medfører forurenset sivevann.*
2. *Det tillates tilført ytterligere 1000m³ til vestre del av deponiområde i forhold til bygningsmyndighetens tillatelse av D 0106/01.*
3. *Ved avslutningen av deponiet skal det foretas god komprimering av fyllingsfoten mot nord, og overvannsutløp fra deponiet samt avskjærende grøft i fyllingsfoten skal steinsettes. Disse arbeidene skal være fullført innen 31.07.2008. Videre skal*

det etableres steinsatte overflatevannsrøfter i de mest erosjonsutsatte områder på deponiet. Deponiområdet skal vegetasjons-etableres straks forholdene ligger til rette for det.

4. *Avslutningen av deponiet skal være godkjent av kommunen v/HTM innen utgangen av 2009.*

I våres er det gitt uttalelser fra HTM-medlemmer om at deponiområdet er tilført langt mer masse enn forutsatt i forhold til godkjent plan. Ut fra bl.a. dette foretok HTM befaringsreise av deponiet den 12.mai 2009, med konklusjon om at det skal fremmes sak på møte den 04.06.2009 med bl.a. vurdering av videre oppfølging av deponiet. Se vedlagte befaringsreferat fra teknisk sjef.

Godkjent plan innebærer at antatt massevolum til deponiområdet utgjør ca 56 000m³ – 60 000m³. Se plandokumentene. Antatt massevolum må anses omtrentlig fordi det er anslått på grunnlag av et lite detaljert og unøyaktig oversiktskart i m=1:5000.

Oppmålingen og masseberegningen som grunneier/driftsansvarlig har sørget for viser at deponiområdet pr november/desember 2007 er tilført ca 55 000m³ masser. Beregningen er utført med basis i tilgjengelig kotekart i m=1:1000 fra 1983.

Vedlagt følger oversiktskart i m=1:1000 datert 13.05.2009, som viser arealomfanget av massedeponiet - markert med gult - pr november/desember 2007 basert på oppmåling. Ut fra dette konstateres det at det er oppfylt masser utenfor deponibegrensningen i øst, samt at det er oppfylt masser i mindre omfang enn tillatelsen tilsier i vest. Merutfyllingen i øst må ses i sammenheng med en naturlig tilpasning til eksisterende terreng i området.

I 2008 (sommerhalvåret) og hittil i 2009 har den driftsansvarlige på grunnlag av ovennevnte vedtak arbeidet med å slutføre deponiet. Dette innebærer at det er tilført og utplanert masser til området i vest og til "krateret" i syd. Utplaneringen foretas med formål om å oppnå god terrengtilpasning og stabilitet av massene. Disse arbeidene er ikke fullført da det gjenstår utplanering av masser på delområder som har et for høyt terrengnivå; jfr. befaringsrapport datert 27.04.2009, samt tilføring av noe toppdekkemasser for vekstetablering av området.

Ut fra ovennevnte er det saklig grunn til å anta at deponiet nå er tilført masser i det volumanslag som ligger nedfelt i tillatelsen; dvs. innen variasjonsspennet på 56 000-60 000m³.

På grunnlag av dette og ut fra befaringsrapporten av 27.04.2009 er det tilstrekkelige masser innen området, til å kunne foreta nødvendig og pålagt masseflytting og utplanering for å kunne avslutte deponiet til en formålstjenlig (beite) og stabil terrengutforming. Deponiet må tilføres egnede masser til toppdekke som grunnlag for vekstetablering før avslutningsarbeidet er fullført. Driftsansvarlig bør få rimelig tid til å slutføre dette. Det foreslås derfor at all massetilførsel til deponiet opphører med virkning fra 03.07.2009, og at HTM foretar en befaringsreise i møte den 17.09.2009 slik at avslutning av deponiet kan godkjennes av HTM i samsvar med vedtak i sak 116/07.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 51/09

Utv.sak nr 51/09

ETablering av veilys langs skolesti fra Hesteskoen til Nordby-skolene Til Nordby-skolene

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 114/1

Saknr.: 09/1349

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

51/09

04.06.2009

Innstilling:

Prosjektet med etablering av veilys langs skolesti fra Hesteskoen til Nordby-skolene strykes fra "Tiltaksplan for trafikksikkerhet 2009 – 2011".

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Kommunestyret 15.10.2008 - sak 47/08

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev fra kommunen til Per Gjerde, 23.04.09 med forslag til grunneieravtale og kart
Brev fra Per Gjerde til Ås kommune, 03.05.09

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunestyret vedtok i 15.10.2008 (sak 47/08) "Tiltaksplan for trafikksikkerhet 2009 – 2011". I denne planen er det prioritert å etablere veilys langs skolestien fra Hesteskoen til Nordby-skolene.

Statens Vegvesen har vedtatt å bevilge midler til dette formålet gjennom sitt budsjett for "Aksjon skoleveg 2009".

På bakgrunn av dette har kommunalteknisk avdeling rettet en henvendelse til grunneier, Per Gjerde, og lagt frem et forslag til grunneieravtale, se vedlegg 1.

I brev av 03.05.2009 (vedlegg 2) har Per Gjerde svart at han sier klart nei til hele vårt forslag. Han mener at veilys-anlegget vil være skjemmende for stien og at det vil være problematisk for gårdsdriften. I tillegg mener han at skolestien er et supplement til den ordinære skoleveien langs Askehaugveien, som både er belyst og brøytet vinterstid, og at skoleveien langs Askehaugveien kan benyttes de periodene det er behov for opplyst skolevei.

Grunneier påpeker også at traseen som er avmerket på kart datert 23.04.2009 avviker fra den traseen han opprinnelig har akseptert. Slik vi oppfatter det, ligger denne forskjellen i at vi har markert den opptråkkede stien som går på skrå fra bakkanten av hallen, mens stien etter avtale skal gå frem til Skolehusveien.

Vurdering av saken:

I og med at grunneier ikke vil akseptere at det etableres veilys langs den opparbeidede skolestien, foreslår kommunalteknisk avdeling at dette prosjektet strykes fra "Tiltaksplan for trafikksikkerhet 2009 – 2011".

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Dersom vår innstilling blir vedtatt, må kommunalteknisk avdeling tilskrive Statens Vegvesen og avslå de bevilgede midlene til dette tiltaket.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

Utv.sak nr 52/09**VANNOMRÅDET BUNNEFJORDEN MED ÅRUNGEN OG
GJERSJØVASSDRAGENE - UTTALELSE TIL UTKAST TIL FORVALTNINGSPLAN
2010-2015 FOR VANNREGION 1 - GLOMMA/INDRE OSLOFJORD - EUS
VANNRAMMEDIREKTIV**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: K21

Saknr.: 09/1660

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

52/09

04.06.2009

Innstilling:

I utkast til forvaltningsplan og tiltaksprogram 2010-2015 er mål og tiltak for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøenvassdragene beskrevet. Disse vil kreve et stort engasjement fra kommunene og staten. Den samlede saksfremstillingen har til hensikt å tydeliggjøre konsekvensene som det videre arbeidet i vannområdet vil få for kommunene.

Ås kommune ser følgende utfordringer:

1. Det påpekes et generelt behov for økte statlige midler til å tette de kunnskapshull som er avdekket i arbeidet med tiltaksanalysen, bl.a. på miljøgifter.
2. Det er behov for at staten bidrar med økte midler til gjennomføring av overvåkingsprogrammer.
3. Det er nødvendig med mer ressurser til å dekke økning i forvaltningsoppgaver for Landbrukskontoret i Follo.
4. Det er behov for å videreutvikle kunnskapen om kostnader for landbrukstiltak
5. Behovet for å videreføre arbeidet med å rekruttere og beholde kompetanse innen vannforvaltning og avløpsteknikk understrekes.
6. Det understrekes betydningen av at Fylkeskommunen og Fylkesmannen, som viktige samarbeidsaktører med kommunene, gis tilstrekkelige midler til å håndtere vannforvaltningsoppgavene som kreves.
7. For å kunne nå fastsatte miljøkrav for vannforekomstene er det viktig å understreke betydningen av at staten som overordnet myndighet, etablerer juridiske og økonomiske virkemidler - spesielt innen landbrukssektoren - som er effektive og formålstjenlige.

Ås, 27.05.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

- a) Kart over vannområdet
- b) Tabell 1 om oversikt over vannforekomster med grad av risiko for like å nå målet om god økologisk tilstand
- c) Biotilgjengelighet
- d) Høringsbrev fra vannregionmyndigheten (Fylkesmannen i Østfold)
- e) Grunnlag for beregning av sektorvise årskostnader
- f) Notat fra landbrukssjefen om aktuelle tiltak mot forurensning fra landbruket

Utskrift av saken sendes til:

Vannregionmyndigheten for vannregion 1 (Fylkesmannen i Østfold)
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Saksopplysninger:

1. Bakgrunn

Dokumentene "Utkast til forvaltningsplan 2010-2015. Vannregion 1: Glomma/Indre Oslofjord inkludert grensevassdrag på Østlandet", "Utkast til tiltaksprogram Vannregion 1: Glomma/Indre Oslofjord" og øvrige vedlegg er lagt ut på høring i perioden 14.01. – 14.07.2009 (ref. kap. 3). Hensikten med denne samlede saksfremstillingen er å tydeliggjøre konsekvensene som det videre arbeidet i vannområdet vil få for kommunene. Saksfremstillingen skal initiere til vedtak som er forankret i prosjektet i hver enkelt av eierkommunene til PURA. Dette vil legge viktige føringer for den fremtidige samhandlingen innen vannforvaltning i Follo. Saksfremstillingen består av en del som er felles for samtlige av eierkommunene (utarbeidet av PURA), og en del som er særegen for hver enkelt kommune (utarbeidet av kommunen selv). De gunstige fordelene ved dette kan oppsummeres slik:

- en felles politisk forankring av målene og tiltakene i PURA's vannområde
- en synliggjøring av det økte behovet for ressurser i form av økonomiske virkemidler og bemanning i kommunene
- en synliggjøring av behovet for statlige virkemidler for gjennomføring av tiltak

2. Tiltaksanalyse for PURA og videre prosess

I 2000 ble EU's Vanddirektiv innført (ref. Directive 2000/60/EC of the European Parliament and of the Council of 23. October 2000 establishing a framework for Community action in the field of water policy - "Water Framework Directive", "Vanddirektivet"). Den nye vannforvaltningsforskriften trådte i kraft 01.01.2007 (ref. FOR 2006-12-15 nr 1446: "Forskrift om rammer for vannforvaltningen" - "Vannforvaltningsforskriften"). Vannforvaltningsforskriften er fastsatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §6, §19-1 og §19-2, Forurensningsloven §9 og Vannressursloven §9 og §65. Vanddirektivet og vannforvaltningsforskriften gir nye føringer for forvaltningen av norske vannressurser.

Prosjektet PURA er opprettet for gjennomføringen av EU's vanddirektiv i vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget (se kart i vedlegg a).

Som vannområde i første planperiode av EU's Vanddirektiv skal Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget oppnå god økologisk og kjemisk tilstand innen 2015.

Prosjektet har utarbeidet en tiltaksanalyse som viser status for vannforekomstene i dag, realistiske mål for god økologisk og kjemisk vannkvalitet og tiltak for kostnadseffektivt å nå disse målene innen 2015. For vannforekomster som ikke når målet innen 2015 er dette begrunnet.

Vedlegg b) viser vannforekomstene i PURA med grad av risiko for ikke å nå målet om god økologisk tilstand (= GØT) innen 2015.

Vedlegg c) viser tilførselskildene for fosfor til vannforekomstene i 2007. Dette sier noe om i hvilke sektorer (landbruk, kommunalt avløp, spredt bebyggelse eller tette flater) utfordringene er størst mht tiltak.

Basis for tiltaksanalysen for PURA er fagrapporter fra Norsk institutt for vannforskning (NIVA), Limno-Consult, Bioforsk og Universitet for miljø og biovitenskap (UMB). En populærversjon av tiltaksanalysen med et faktaark for hver vannforekomst er utarbeidet. Dette kommuniserer tiltaksanalysen til allmennheten på en lettfattelig måte.

PURA har fra november 2008 til februar 2009 gjennomført en informasjons-/kommunikasjonsrunde i samtlige kommunestyre og enkelte utvalg i kommunene Frogn, Nesodden, Oppegård, Ski og Ås. Resultater fra tiltaksanalysen for vannforekomstene i den respektive kommune er blitt presentert, samt hvilke tiltak som må gjennomføres i kommunen for måloppnåelse i forhold til EU's Vanddirektiv.

Etter at utkast til forvaltningsplan og tiltaksprogram 2010-2015 har vært ute på høring, vil Vannregionmyndigheten i samarbeid med Vannregionutvalget vurdere uttalelsene og gjøre eventuelle endringer i dokumentene. De reviderte dokumentene oversendes de berørte fylkeskommunene senest 01.09.2009. Forvaltningsplanen skal vedtas som fylkesdelplan av fylkestingene og oversendes til Regjeringen for godkjenning. Godkjenningen skal skje innen utgangen av 2009 og planen blir gjeldende fra 2010.

For PURA's eierkommuner skal tiltakene innarbeides i hovedplaner, tiltaks-/saneringsplaner for vann og avløp samt i den årlige rulleringen av handlingsprogrammet. Overordnede mål og strategier forankres i kommuneplaner (måldel, arealdel, boligprogrammet) og videreføres i reguleringsplaner. En felles årlig rapportering på status for måloppnåelse skal gjennomføres i kommunene i Follo med start i 2010. Forvaltningsplanen blir dermed et viktig kriterium. Dette vil sikre en god felles forvaltning av vannressursene.

3. Høringsdokumenter fra Vannregionmyndigheten

Vannregionmyndigheten for Vannregion 1, Fylkesmannen i Østfold, har sammenstilt samtlige tiltaksanalyser for vannområdene i Vannregion 1 til en forvaltningsplan med tiltaksplan og andre vedlegg. Se

http://fylkesmannen.no/hoved.aspx?m=5085&amid=2440168&fm_site=31134

Oversendelsesbrevet fra Vannforvaltningsmyndigheten for vannregion 1 av 13.01.2009 finnes i sin helhet i vedlegg d). Her redegjøres det for arbeidet med

forvaltningsplanen, tiltaksprogrammet og de øvrige vedleggene, samt hensikten med disse dokumentene. Prinsippene med høringsprosessen berøres, samt de vedtak som dokumentene skal gjennom i den videre prosessen etter høring.

4. Konsekvenser for kommunene

4.1. Økonomiske konsekvenser

Tiltak innen kommunalt ledningsnett finansieres i sin helhet av kommunale gebyrer. Tiltak innen spredt bebyggelse finansieres av forurensere (huseier) eventuelt med tilskudd fra Husbanken. For tiltak innen tette flater er det ulike finansieringskilder: Utbygger, kommunen, Statens veivesen m.fl. Tiltak innen jordbruk er i betydelig grad avhengig av statlige midler. Eksisterende tilskuddsordninger er SMIL (Spesielle miljøtiltak i landbruket) og RMP (Regionalt miljøprogram for landbruket).

4.1.1. Oppsummering av sektorvise og samlede kostnader

Tabell 1 oppsummerer årskostnadene per tiltakstype i vannområdet. I fotnotene under tabellen er grunnlaget for kostnadsanslagene kommentert. I våre beregninger er det lagt til grunn et årlig behov for tilskudd til landbruket på ca 4,2 mill kr. Dette omfatter dagens tilskudd gjennom SMIL (Spesielle miljøtiltak i landbruket) og RPM (Regionalt miljøprogram). Det forventes at omfang på tiltak og frister som nå stilles i EU's Vanddirektiv vil kreve økte statlige tilskudd.

Tabell 1. Sammenstilling av prioriterte tiltak, ansvarlig myndighet, kostnadseffektivitet og kostnadsanslag (årskostnader). Tallene er oppgitt i 1000 kr.

Tiltak	Ansvar	Kostnads-effektivitet	Årskostnader (1000 NOK)	Kommentar
Jordbruk			4.220	
Redusert fosforgjødsling	LD/SLF Fylkesmannen	Høy	2.723 1)	Årlig reduserte avlinger (drift, vedlikehold)
Redusert jordarbeiding i erosjonsklasse 2, 3 og 4	Fylkesmannen	Høy		
Kantsoner	Fylkesmannen Kommunene	Høy		
Buffersoner	Fylkesmannen	Høy		
Hydrotekniske anlegg	Fylkesmannen Kommunen	Høy-Moderat	1.497	Investeringer
Fangdammer	Fylkesmannen Kommunen	Moderat		
Lagring og spredning av husdyrgjødsel	Kommunen	Høy		
Kommunalt avløp			21.834	Investeringer, noen er gjennomført
Fornyelse av gammelt ledningsnett	Kommunen	Lav-Moderat		2)
Rensdammer	Kommunen	Lav		4)
Spredt bebyggelse			8.832	Investeringer, noen er gjennomført
Oppgradere private avløpsanlegg	Kommunen Private	Lav-moderat		3)
Avrenning tette flater			-	Ikke prioritert
Lokal overvannshåndtering – rensdammer, infiltrasjon, frakobling	Kommunen m.fl.	Lav		4)

Tiltak	Ansvar	Kostnads-effektivitet	Årskost-nader (1000 NOK)	Kommentar
Totalt			34.886	

1) Landbruk

Gode tall for kostnader for fjerning av P i jordbruket foreligger ikke ennå. Tall fra Bioforsk (www.bioforsk.no - Tiltaksveileder for Vanndirektivet) angir en årlig driftskostnad på 250 kr/kg total P fjernet for tiltaket endret jordarbeiding. Dette har vist seg å være et for lavt tall. I våre beregninger er det lagt til grunn et årlig behov for tilskudd i landbruket på ca 4,2 mill kr, og en årlig driftskostnad på 800 kr/kg total P fjernet. Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF) vurderer kostnader for tiltak innen jordbruk i et eget prosjekt. Kostnadene for å fjerne 1 kg fosfor i jordbruket er utvilsomt betydelig lavere enn for de øvrige sektorene.

2) Kommunalt avløp

Dette er kostnadene ved fornyelse av gammelt ledningsnett. Erfaringstall fra alle kommunene i PURA er innhentet. Varierer fra 2.000-7.500 kr/m rehabilitert ledningsnett. For ledninger lagt før 1970 gjelder: 6 % av total P gjennom ledningsnettet lekker til vannforekomsten. Etter 1970: 1,5 % av total P lekker. Det understrekes at ved rehabilitering av ledningsnett vil også de private stikkledningene kunne ha dårlig kvalitet. Disse kostnadene er ikke tatt med her.

Ut fra kjennskap til hver enkelt vannforekomst har man kommet frem til kostnader for å fjerne total P. Middelverdi for kostnaden pr kg total P fjernet: 500.000 kr.

3) Spredt bebyggelse

Snittkostnaden ligger på ca 175.000 kr pr kg total P fjernet. Det er lagt til grunn 90 % rensing, men erfaringstall fra Morsa tilsier at rensegraden ligger lavere. Lokale forhold inkludert bakterielle hensyn ligger til grunn for tiltak innen spredt bebyggelse.

4) Tette flater

Erfaringstall viser en renseseffekt på 30-40 % mhp total P. Det er beregnet en renseskostnad på 100.000 kr pr kg total P fjernet. Her kan det være store lokale forskjeller. Normalt liten biotilgjengelighet (10%), men dersom kommunalt avløp på avveie og/eller avrenning fra gjødslede overflater fanges opp, kan biotilgjengeligheten og dermed kostnadseffektiviteten øke.

Tabell 2 viser Årskostnadsanslag for tiltak for hver vannforekomst.

Tabell 2. Årskostnader fordelt på hver vannforekomst

Nr	Navn vannforekomst	Kommune(r)	Totale årskostnader for tiltak (NOK) ¹⁾				Sum
			Jordbruk ²⁾	Spredt beb.	Komm. Ledn.	Tette flater	
1	Gjersjøelva	Oppegård Oslo	8 680	-	811 477	-	820 157
2	Gjersjøen	Oppegård, Ås, Ski	264 740	371 123	614 755	-	1 250 618
3	Kolbotnvann	Oppegård	620	-	4 344 823	-	4 345 443
4	Greverud-bekken	Oppegård, Oslo, Ski	42 780	-	1 744 575	-	1 787 355
5	Tussebekken/Tuss etjern	Oppegård, Ski, Oslo	91 140	440 709	3 090 390	-	3 622 239
6	Dalsbekken	Ski, Ås,	424 080	537 152	3 082 083	-	4 043 315
7	Midtsjøvann	Ski	163 060	268 576	-	-	431 636
8	Nærevann	Ski	145 080	317 408	-	-	462 488
9	Ås/Oppegård til Bunnefjorden	Ås, Oppegård	62 620	598 192	415 375	-	1 076 187
10	Ås til Bunnebotn	Ås	8 680	61 040	-	-	69 720
11	Fålebekken/-Kaksrud-bekken	Ås	148 800	720 272	99 690	-	968 762
12	Pollevann	Ås	4 340	61 040	897 210	-	962 590
13	Årungenelva	Ås, Frogn	-	61 040	-	-	61 040
14	Årungen	Ås, Frogn	1 842 640	2 246 272	1 925 679	-	6 014 591
15	Østensjøvann	Ås, Ski	392 460	427 280	3 273 155	-	4 092 895
16	Bonnbekken	Frogn	166 780	61 040	18 277	-	246 097
17	Frogn til Bunnebotn	Frogn	47 120	-	-	-	47 120
18	Frogn/Nesodden til Bunnefjorden	Frogn, Nesodden	406 100	2 661 344	1 516 950	-	4 584 394
19	Bunnebotn (fjord: grunn poll)	Ås, Nesodden, Frogn					

Nr	Navn vannforekomst	Kommune(r)	Totale årskostnader for tiltak (NOK) ¹⁾				
			Jordbruk ²⁾	Spredt beb.	Komm. Ledn.	Tette flater	Sum
20	Bunnefjorden (fjord: terskelfjord)	Ås, Nesodden, Frogn, Oppegård, Oslo					
Sum årskostnader			4 219 720	8 832 488	21 834 436	-	34 886 647

Kostnader for tette flater er ikke tatt med med henvisning til fotnote 3) i tabell 1. Tiltaksområdet vil kreve nærmere utredning.

1) Kostnadene er basert på sektorkostnadene for fjerning av ett kg fosfor i tabell 3a og 3b. Se vedlegg e)

2) Gode tall for kostnader for fjerning av P i jordbruket foreligger ikke ennå. Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF) vurderer dette i et eget prosjekt. Kostnadene for å fjerne ett kg fosfor i jordbruket forventes imidlertid å være betydelig lavere i forhold til de øvrige sektorene.

Kostnader jordbruk omfatter fjerning av tot. P ved endret jordarbeiding inkludert investeringskostnader i hydrotekniske anlegg, fangdammer, lager for husdyrgjødsel med mer.

4.1.2. Økonomiske konsekvenser for Ås kommune

Det påpekes behov for å styrke bemanningssituasjonen ved landbrukskontoret i Follo for å møte de forvaltningsmessige oppgavene som følger av forvaltningsplanen og lokale tiltaksplaner. Antatt årskostnad for landbrukskontoret totalt er kr 600 000, hvorav Ås kommunes andel utgør ca kr 150 000 pr år.

Når det gjelder avløp i spredt bebyggelse arbeides det kontinuerlig med oppfølging av pålegg om oppgradering av anlegg. Utgifter knyttet til dette dekkes av kommunen innen rammen av nåværende midler. Utgifter knyttet til oppgradering av private avløpsanlegg, dekkes av anleggseierne.

Når det gjelder tiltak innen kommunalt ledningsnett for avløp gjennomføres dette i henhold til godkjent hovedplan for avløp. Innen PURA-prosjektet innebærer det utbedrings-tiltak av hovedavløpsledninger i Togrenda (Pollevannet – Bunnefjorden) i størrelsesorden 4,0 mill.kr, nytt ledningsanlegg på ca 1,5 mill.kr ved Lurenga (Årungen) og fremføring av ny hovedledning for avløp på strekningen fra Holstadkulen til Brønnerud (Årungen) på ca 4,0 mill.kr. Dvs et samlet investeringsbehov for kommunen på ca 10 mill.kr.

Videre gjenstår det betydelige utbedringstiltak innen Campus ved UMB. Antatt kostnad er 10 mill.kr.

4.2. Bemanningmessige konsekvenser

4.2.1. Landbrukskontoret i Follo - landbruksforvaltningen

Innføringen av EU's Vanddirektiv i 2000 og den nye vannforvaltningsforskriften som trådte i kraft 01.01.2007 medfører skjerpede krav til vannkvalitet i Norge. Med landbruket som sentral bidragsyter for å oppnå god økologisk vannkvalitet medfører dette økte oppgaver for landbruksforvaltningen. Landbrukskontoret i Follo har i en årrekke bistått vannområdet Vansjø-/Hobølvassdraget (Morsa) med faglige bidrag, og bistår nå PURA med det samme. Dette er avgjørende for at prosjektene skal kunne nå sine mål. I fremtiden vil forvaltningsoppgavene ved Landbrukskontoret i Follo øke ytterligere som et resultat av at Vestby kommune innlemmes i planperiode 2 sammen med resten av Frogn og Nesodden kommuner.

Det er helt avgjørende for PURA at Landbrukskontoret i Follo kan bidra med de nødvendige ressurser i prosjektet, og at det tilrettelegges for dette. PURA har på denne bakgrunn bedt om en vurdering av ressursene på Landbrukskontoret i notat av 30.01.2009 basert på:

- 1) En helhetlig vurdering av nødvendige ressurser i forhold til oppgaver som følger av EU's vanndirektiv og vannforvaltningsforskriften
- 2) En analyse av mulige finansieringsløsninger gjort på grunnlag av en helhetlig vurdering av oppgaver Landbrukskontoret i Follo nå utfører/skal utføre i fremtiden for alle de aktuelle vannområdene.

4.2.2. Ås kommune

I arbeidet for god økologisk vannkvalitet i vannområdet til PURA vil det være avgjørende med en god og effektiv rekruttering innen vannforvaltning og avløpsteknikk i eierkommunene. EU's Vanndirektiv og vannforvaltningsforskriften legger opp til et forvaltningsmessig samarbeid som muliggjør en effektiv utnyttelse av ressursene i kommunene. Det er allerede igangsatt et samarbeid innen flere enkelttema innen kommunalteknikk:

- Samkjøring av arbeid med lokale forskrifter og tekniske krav, samt tilsyn med at disse blir overholdt.
- Samarbeid innen lekkasjesøking på vannledningsnett.
- Samarbeid innen sporing av forurensninger som tilføres bekker og vassdrag via kommunalt ledningsnett, herunder også rørinspeksjon og overvåking av vassdrag.
- Samarbeid innen drift/vedlikehold av digitale ledningskartverk og geodata knyttet mot vann- og avløpstekniske installasjoner.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 53/09

Utv.sak nr 53/09

GNR 39 BNR 37 - TEIGEN 39 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 39/37

Saknr.: 06/770

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

53/09

04.06.2009

Innstilling:

Eiendommen gnr 39 bnr 37 innvilges utsettelse av pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg inntil eiendommen skifter eier. Ny frist for gjennomføring av pålegget settes til 12 måneder etter eierskifte er registrert. Vedtaket tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg, datert 09.08.2004

Søknad om utsettelse av oppgradering av separat avløpsanlegg, datert 18.05.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Forhåndsvarsel vedr. pålegg om oppgradering av avløpsanlegg, datert 17.02.2004

Brev fra eier, datert 04.01.2006

Ås kommunes svar på eiers brev av 04.01.06

Brev fra eier, datert 20.03.2006

Brev fra Ås kommune med ny frist for gjennomføring av pålegg, datert 07.07.2008

Påminnelse fra Ås kommune, datert 20.03.2009

Brev fra Ås kommune vedr evt utsettelse av frist, datert 14.05.2009

Utskrift av saken sendes til:

Eier av eiendommen gnr 39 bnr 37

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I brev av 09.08.2004 ble det gitt pålegg om tiltak for separat avløpsanlegg på eiendommen gnr 39 bnr 37 (Teigen 39).

Pålegget ble gitt med hjemmel i Forurensningsloven § 18 (endring og omgjøring av tillatelse) og daværende forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg § 6 (eldre utslipp).

Pålegg om tiltak lød slik:

1. De pålegges herved å oppgradere Deres separate avløpsanlegg på ovennevnte eiendom slik at det oppnåes forskriftsmessig rensing av utslippsvannet innen 01.01.2007.
2. Søknad om utslippstillatelse må fremmes for kommunalteknisk avdeling innen 01.06.2006.

Liknende pålegg ble også gitt for de andre eiendommene i dette området. De fleste av disse er i ferd med å gjennomføre dette pålegget.

Eiendommen Teigen 39 bebos i dag av en dame på 78 år. Hun har søkt om å få utsette dette pålegget så lenge hun alene bebor eiendommen. Bakgrunnen for dette er at hun ikke ser seg i stand til å gjennomføre pålegget; verken praktisk eller økonomisk.

Eiendommen har slamavskiller med WC. Slamavskilleren har avrenning til vassdrag; Bølstadbekken nedre. Det er ca. 180 m mellom slamavskilleren og bekken. Bølstadbekken har dårlig vannkvalitet, og ligger i nedbørfeltet til Årungen som er klassifisert som følsomt område.

Kommunalteknisk avdeling har i brev av 08.03.2006 til eier av Teigen 39, sagt at: "For eiendommer som kun er bebodd av pensjonister er det gitt mulighet for å søke om utsettelse av pålegg om tiltak. Dersom en slik søknad blir innvilget, medfører det tinglyst heftelse på eiendommen."

Eier av eiendommen Teigen 39, søker i brev av 18.05.2009 om få utsettelse av dette pålegget inntil fremtidige beboere overtar eiendommen.

Vurdering av saken:

Kommunalteknisk avdeling ønsker at en behandling av søknad om utsettelse for gjennomføring av tiltak på separat avløpsanlegg, vedtas politisk av Hovedutvalget for teknikk og miljø. Kommunalteknisk avdeling vurderer saken ut fra et forurensningsaspekt, men det er opp til Hovedutvalget for teknikk og miljø å vurdere om en skal la de sosiale hensynene gå foran.

Dersom det blir gitt en utsettelse av pålegget, vil dette måtte tinglyses som en heftelse på eiendommen for eiers regning.

En utsettelse av pålegget vil miljømessig være i strid med vedtatt hovedplan for avløp og vannmiljø for perioden 2001 – 2012, hvor det er satt som mål å bedre vannkvaliteten i Årungen-vassdraget, blant annet gjennom kloakksaneringstiltak.

Det eksisterende avløpsanlegget har lav rensegrad for fosfor i forhold til dagens krav på 90 % rensing. Man kan imidlertid si at belastningen på anlegget er lite i og med at eiendommen kun bebos av en pensjonist.

For eier av eiendommen, virker gjennomføringen av dette pålegget som uoverkommelig både praktisk og økonomisk.

Vi antar at vedtaket i denne saken vil skape presedens i liknende saker.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Vår vurdering er at det bør være mulig å hente midler ved å ta lån i huset. En tinglyst heftelse med pålegg om oppgradering av avløpsanlegget, vil trolig trekke ned prisen ved en eiendomsoverdragelse.

Konklusjon med begrunnelse:

Hovedutvalget for teknikk og miljø må vurdere om miljøgevinsten ved å oppgradere avløpsanlegget ved denne eiendommen er så stor at en bør se bort fra de sosiale hensynene som her råder. I tillegg må en være klar over at vedtaket kan skape presedens i liknende saker.

Kan vedtaket påklages?

Nei.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 54/09

Utv.sak nr 54/09

GNR 112 BNR 3 - KLAGE PÅ FRIST FOR GJENNOMFØRING AV PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT LEDNINGSNETT

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 112/3

Saknr.: 09/1573

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

54/09

04.06.2009

Innstilling:

Det gis ikke ytterligere utsettelse av fristen for å tilknytte ledningsnett på eiendommen til kommunalt ledningsnett. Fristen som er satt til 1. november 2009, opprettholdes.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Situasjonskart over eiendommen og nærliggende VA-nett, datert 06.05.2009
Klage på vedtak, fra Advokatfirmaet Setsaas & Co, datert 08.05.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Situasjonskart over eiendommen og nærliggende VA-nett, datert 06.05.2009
Brev fra Ås kommune, datert 27.09.1996
Brev fra Ås kommune, datert 25.03.1997
Brev fra Ås kommune, datert 07.08.1998
Brev fra Ås kommune, datert 05.08.2002
Brev fra Ås kommune, datert 17.04.2009
Brev fra Advokatfirmaet Setsaas & Co, datert 04.05.2009
Brev fra Ås kommune, datert, 06.05.2009
Klage på vedtak, fra Advokatfirmaet Setsaas & Co, datert 08.05.2009

Utskrift av saken sendes til:

Advokatfirmaet Setsaas & Co, Pb 64, 1431 Ås
Saksbehandler Lillann Skuterud Hansen

SAKSUTREDNING:

Det ble bygget nytt kommunalt vann- og avløpsnett i området Askehaug – Nesset – Bekkevoll i 1996/97. Nærliggende eiendommer som var regulert som helårsboliger,

fikk pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Pålegget ble gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 65 og 66. Fristen for dette ble i brev av 27.09.1996 satt til 31.12.1997.

Eiendommen Nettetveien 100 (gnr 112 bnr 3) ligger i rimelig nærhet til kommunalt ledningsnett og er regulert som bolig, og var derfor omfattet av dette pålegget. I forbindelse med byggingen og pålegget om tilknytning ble det sendt følgende brev til eieren, Klara Othilie Johansen:

27.09.1996: Informasjon om kloakksanering Askehaug – Bekkevoll.

Frist for gjennomføring: 31.12.1997

25.03.1997: Informasjon om kloakksanering Askehaug – Nettet – Bekkevoll.

Frist for gjennomføring: 31.12.1997

07.08.1998: Kloakksanering Askehaug – Nettet – Bekkevoll, Tilknytning til

Kommunale vann- og avløpsledninger. Frist: 01.10.1998.

Frist for gjennomføring: 01.10.1998

05.08.2002: Pålegg om tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger.

Frist for gjennomføring: 01.11.2002

Kommunalteknikk har aldri mottatt svar verken skriftlig eller muntlig på noen av disse henvendelsene.

Eiendommen er i dag bebodd av en av arvingene, har privat vannforsyning og slamavskiller med WC.

Da kommunalteknikk tok denne saken opp igjen i brev av 17.04.2009, var eieren død. Pålegg med ny frist – 01.11.2009 – ble derfor sendt til den personen som står som regningsmottaker i kommunens økonomisystem, og som for øvrig er en av arvingene.

Vi mottok så en henvendelse fra Advokatfirmaet Setsaas & Co, datert 04.05.2009. Boet er tatt til privat skifte. Det ble bedt om en utsettelse for gjennomføring av pålegget til 1. november 2010.

Kommunalteknikk avviste i brev av 06.05.2009 denne søknaden, begrunnet med at det allerede var gått nesten 12 år siden første frist ble gitt. Pålegget som opprinnelig ble gitt i 1996, var heller ikke blitt påklaget innen de frister som følger av Forvaltningsloven.

Kommunalteknikk har nå mottatt en klage fra Advokatfirmaet Setsaas & Co, datert 08.05.2009. Det er ikke selve pålegget om tilknytning som er påklaget, men det klages over at kommunalteknikk ikke ville utsette fristen med 1 år, fra 01.11.2009 til 01.11.2010.

Advokaten argumenterer med følgende:

- Det burde vært tatt hensyn til at man er midt i en skifteprosess ved fastsettelsen av fristen.
- Kommunens pålegg vil være en stor utfordring for arvingene, særlig økonomisk
- Det er usikkert hva som vil skje med eiendommen etter at skiftet er avsluttet

- Det er ønskelig å få utsatt fristen slik at pålegget retter seg mot den eller de arvingene som overtar eiendommen, eventuelt andre dersom eiendommen selges som ledd i booppgjøret.
- Pålegget om tilknytning ble rettet til avdøde Klara Johansen, og er således arvingene uvedkommende.
- Pålegget vil vanskeliggjøre en allerede problematisk skifteprosess for arvingene

Kommunalteknikk har gitt dette pålegget med hjemmel i Plan- og bygningsloven. Argumentene for å ikke gi en ytterligere utsettelse av fristen for å gjennomføre dette pålegget, kan oppsummeres som følger:

- Vedtak etter Plan- og bygningsloven gir ikke kommunalteknikk rom for å ta slike sosiale hensyn
- Pålegget gjelder en bestemt eiendom, ikke en bestemt person slik advokaten fremhever
- Midler til å gjennomføre dette pålegget kan hentes i boet
- Fristen som nå gjelder – 1. november 2009 – er allerede utsatt nesten 12 år fra opprinnelig frist. En ytterligere utsettelse av denne fristen, vil skape en presedens i liknende saker. Dersom det skal være rom for å utsette pålegg i så lang tid, vil det være vanskelig å få gjennomført de tiltakene vi er satt til å forvalte

Økonomisk vurdering av saken:

Ved en tilknytning til kommunalt ledningsnett, vil eier selv måtte betale for byggingen av privat ledningsnett fra det kommunale ledningsnett og frem til boligen. Det vil bli fakturert tilknytningsavgift for høy sats. Grunnlaget beregnes ut fra boligens størrelse.

Konklusjon med begrunnelse:

Eiendommer som ligger i rimelig nærhet til kommunale vann- og avløpsledninger har plikt til å tilknytte seg disse, jf. Plan- og bygningsloven §§ 65 og 66.

Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger rett utenfor Nettetveien 100, og det følger da en plikt til å tilknytte seg dette ledningsnett. Plan- og bygningsloven tar ikke hensyn til sosiale forhold i slike saker.

Pålegget ble gitt i 1996 med frist innen 31.12.1997. Pålegget følger eiendommen og ikke eierne.

Fristen har allerede vært utsatt i nesten 12 år, og det foreligger ikke særlige grunner som tilsier at den bør utsettes ytterligere.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 55/09

Utv.sak nr 55/09

ITV OVERVÅKING (VIDEOOVERVÅKING) AV NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE, NORDBY SKOLE OG SJØSKOGEN SKOLE

Saksbehandler: Arne Larsen

Arkivnr: 614 &58

Saknr.: 09/1533

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

55/09

04.06.2009

Formannskapet

/

Innstilling:

Installering av overvåkingsutstyr for overvåkning av Sjøskogen skole, Nordby skole og Nordbytun ungdomsskole iverksettes før skolestart høsten 2009. Kostnadene, Kr 525 000, dekkes ved bruk av vedlikeholdsmidler.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Vedlegg som følger saken trykt:

Foto av bygningene med plassering av faste kamera og bevegelige kamera.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

De siste årene har det vært utført mye hærverk på skolene i Nordbyområdet, Nordbytun ungdomsskole, Nordby skole og Sjøskogen skole. I 2007 ble det registrert hærverk på disse tre skolene for over 500 000 kroner, i 2008 for over 300 000 kroner. I tillegg var det i samme periode 2 branntilløp på Nordbytun ungdomsskole, 4 på Nordby skole og 3 på Sjøskogen skole. Bare tilfeldigheter gjorde at branntilløpene ikke utviklet seg til brann med store skader eller fullstendig utbrenning.

Høsten 2008 ble det derfor startet en prosess for å sikre byggene, og vi besluttet å innhente tilbud på videoovervåkning av byggene. Det ble innhentet tilbud fra tre leverandører. Etter tilbudsinnhentingen ble det avholdt flere avklarende møter med befaringer for å se hvordan overvåkningssystemene fungerte i praksis. Til slutt valgte vi et system levert av Bravida Norge AS. Dette gir den løsningen for oss, økonomisk så vel som teknisk. Systemet er fleksibelt og kan utvides ved behov. Systemet kan kombinere IP-kameraer og analoge kameraer. Kostnadene ved den foreslåtte løsningen er 525 000 kroner.

Systemet som nå skal installeres er for å sikre bygningene mot hærverk. Kameraene er plassert strategisk rundt bygningskroppene for å kunne fange opp bilder av personer som har beveget seg innenfor dette området i en bestemt tidsperiode. Overvåkningssystemet kan tidsinnstilles og slås av i skoletida. Det vil derfor ikke overvåke elevene mens de er på skole. Utenfor skoletida vil systemet overvåke bygningene og området rundt for å identifisere personer som er i ferd med å utføre hærverk.

Bravida Telematikk & Sikkerhet har utarbeidet forslag til plassering av antall kameraer/plassering og kostnader.

- Systemet er passordbelagt og kan kun betjenes av de som har fått passord for dette. Passordet er personlig, og hva han/hun har gjort med lagrede data vil bli sporbart i etterkant.
- Systemet skal kun betjenes fra Ås kommunes sentraldrift, og ikke lokalt på virksomheten.
- Systemet kan programmeres slik at det ikke lagrer hendelser i skoletiden, og dette kan defineres ned til ett enkelt kamera.
- Systemet tar kun opp ved bevegelse i bilde i den perioden av døgnet data skal lagres.
- Området blir synlig merket med ITV overvåket område i henhold til datatilsynets krav.

Vurdering av saken:

ITV overvåking som er synlig merket, vil ha en preventiv virkning. Kommuner vi har innhentet opplysninger fra, opplyser at hærverket nesten er opphørt i overvåkede områder.

Dette systemet blir installert for å overvåke bygninger og sikre dem mot hærverk. I skoletiden fra kl 0800 – 1400 er ikke kameraene i drift og dermed vil ikke elevene være overvåket.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Kostnadene forbundet med reparasjon etter hærverk ved Nordbytn ungdomsskole, Nordby skole og Sjøskogen skole har de siste årene variert rundt 450 000 kroner. Dersom hærverket blir sterkt redusert, noe det er grunn til å tro ut fra erfaringer i andre kommuner, vil kostnadene ved overvåkningsutstyret være nedbetalt etter et drøyt år. Kostnadene ved etablering av systemet er tenkt ved bruk av vedlikeholdsmidler.

Utstyret installeres i skoleferien.

Konklusjon med begrunnelse:

For å sikre bygningene og redusere hærverk installerer Ås kommune overvåkningsutstyr ved Nordbytn ungdomsskole, Nordby skole og Sjøskogen skole i samsvar med planer utarbeidet av Bravida i samarbeid med Ås kommune.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Utstyret installeres i skoleferien.

Utv.sak nr 56/09**R-254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB R-254	Saknr.: 08/2262
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/09	15.01.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	56/09	04.06.2009
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 04.06.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. §§ 27 og 30, godkjenner Ås kommune Sentrum nord – Åstorget - som vist på kart datert 19.12.2008, revidert 25.05.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 19.12.2008, revidert 20.05.2009.

Ås, 27.05.2009

Per Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.01.2009:

Under debatten kom det fram følgende bemerkninger og forslag:

- Bredden på gateløpene utredes, kriminalforebyggende tiltak og av hensyn til vareleveranse.
- Vannbåren varme og tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg utredes.
- Reguleringsplanen sees i sammenheng med sentrumsplanen for utearealer.
- Avkjøring til boligdelen fra nordøst utredes - herunder også avkjøring til Brekkeveien og Rv. 152.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

De framkomne bemerkningene og forslagene følger saken videre.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.01.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. §§ 27 og 30, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Sentrum nord, som vist på kart datert 19.12.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 19.12.2008.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Tidligere politisk behandling:

Endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt av Ås kommunestyre 22.05.2002.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt 22.05.2002
2. Brev av 21.12.2008 fra Hille - Melbye
3. Hille – Melbye arkitekter AS: Planbeskrivelse, revidert 20.05.2009
4. Reguleringskart, revidert 20.05.2009
5. Reguleringsbestemmelser, revidert 20.05.2009
6. Fakta-ark – reguleringsplan for "Åstorget"
7. Åstorget – arealoversikt og parkeringsbehov
8. Perspektivskisser
9. Sol-/skyggestudier
10. Situasjonsplan
11. Snitt.
12. Oppsummering og kommentarer fra Hille - Melbye
13. Statens vegvesen 19.05.2009: Tilbaketrekking av innsigelse

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Forhåndsvarsel
- Forhåndsuttalelser
- Bemerkninger til planforslaget
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Hille – Melbye arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
- Urbanium AS, Hasleveien 15B, v/Gry Kleven, 0571 OSLO
- Colliers Management AS, v/Jørn Larsen, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO
- Offentlige institusjoner, grunneiere, naboer og andre berørte

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold, sakens forhistorie:

Området omfattes av endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt av Ås kommunestyre 22.05.2002, og er regulert til forretning, kontorer og boliger. Området består av flere eiendommer. Det har vært fremmet ulike utbyggingsforslag for kvartalet, men etter klager fra naboer er søknadene blitt avslått av fylkesmannen. Senere prosjekter er blitt fremmet, men er blitt trukket tilbake. Nye eiere har nå besluttet å starte en ny reguleringsprosess for å utforme en reguleringsplan som er lettere å gjennomføre, da gjeldende reguleringsplan er for detaljert, foruten at den på flere punkter har svakheter, både når det gjelder krav til høyder, disponering av

kvartalet og trafikkløsninger. Våren 2008 ble det påbegynt arbeid med bebyggelsesplan, men dette ble lagt bort.

Nytt planforslag:

I 2008 overtok Ås Sentrum AS eiendommene i kvartalet. Urbanium AS er forslagsstiller for ny reguleringsplan, og selskapet har engasjert Hille Melbye Arkitekter AS som konsulent for reguleringsplanen.

Forhåndsvarsling av planarbeidet ble kunngjort 25. september 2008 i Ås Avis, Akershus Amtstidende og Østlandet Blad.

Planforslag ble oversendt Ås kommune til behandling i eksp. av 21.12.2008. Planforslaget bygger på eksisterende reguleringsplan, med boligblokker på 4 – 6 etasjer mot nord og blandet formål med boliger, forretninger og kontorer i 2 – 4 etasjer mot sør. Forretningsdelen foreslås ikke bundet sammen som et kjøpesenter, men det blir åpne gater og en liten torgplass mellom bygningene. Innkjøring til kvartalet blir både fra Rådhusplassen i vest og fra Raveien i øst. Ellers bygger trafikksystemet i hovedsak på eksisterende reguleringsplan. Det forutsettes utarbeidet utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Det skal tilrettelegges for universell utforming. Det vises ellers til nærmere beskrivelse i vedlegg 2 – 11.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget innebærer en forbedring i forhold til gjeldende reguleringsplan, blant annet ved at det er korrigerende kotehøyder, og ved at det er foreslått enklere byggegrenser. Planbestemmelsene er omfattende, sannsynligvis for detaljerte, da bestemmelsene også inneholder opplysninger som i tilstrekkelig grad framgår av plankartet. Bestemmelsene bør forenkles og forkortes av hensyn til lesbarheten. Ellers bør detaljer ved trafikksystemet, først og fremst i Raveien, vurderes nærmere i forbindelse med offentlig ettersyn.

Teknisk sjef anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtak i det faste utvalget for plansaker, offentlig ettersyn, bemerkninger, innsigelse.

I Samsvar med vedtak i det faste utvalget for plansaker 15.01.2009 ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 29.01.2009 – 02.03.2009, samt sendt berørte parter til uttalelse. Ved fristens utløp var det innkommet bemerkninger fra:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
2. Statens vegvesen (innsigelse)
3. Akershus fylkeskommune
4. Hafslund Nett
5. Ås Eldreråd
6. Kommunalt råd for funksjonshemmede
7. Universitetet for miljø- og biovitenskap
8. Sivilingeniør Fredrik Ystehede
9. Elen M. og Odd Tandberg
10. Solveig Sveinson

I tillegg har kommunens administrative planforum i møte 04.02.2009 avgitt følgende uttalelse:

- Trafikk- og parkeringssystem må vurderes nærmere; spesielt bør det sees på innkjøringen i området i vest.
- Reguleringsbestemmelsene bør omstruktureres, forenkles og forkortes.
- VA-løsning må utredes; spesielt bør det sees på løsninger knyttet til å bli kvitt overvann
- Det må stilles krav i reguleringsbestemmelsene om å legge til rette for bruk av alternativer til elektrisitet som energikilde.
- I reguleringsplanen må det avsettes areal for kildesortering av næringsavfall
- I reguleringsplanen må det stilles krav til estetisk utforming.

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslagsstillerne og i møte med Statens vegvesen. Det er gjort en rekke justeringer i plankart og planbestemmelser. Se forslagsstillers oppsummering og kommentarer, der også de øvrige 10 bemerkningene er referert. Se vedlegg 12.

Etter at forslagstillerne har justert planforslaget, har Statens vegvesen trukket sin innsigelse. Se vedlegg 13.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget med kart og reguleringsbestemmelser er justert i hovedsak i henhold til bemerkningene: Planbestemmelsene er forkortet og redigert. Rådmannen har ingen nye bemerkninger til planforslaget. De fleste forhold er tilfredsstillende ivaretatt. Det foreslås at det reviderte planforslaget vedtas.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 57/09

Utv.sak nr 57/09

GNR 113 BNR 2 - BREIVOLL FRIOMRÅDE - OPPGRADERING HANDIKAPSTRAND

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 113/30

Saknr.: 09/1393

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

57/09

04.06.2009

Innstilling til møte i HTM den 04.06.2009:

1. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §93 godkjenner det faste utvalg for plansaker de anmeldte tiltak på gnr 113 bnr 2, Breivoll friområde, handikapstranda.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§93 b og 98 ansvarsrett til Ås kommune, Teknikk og miljø i de oppgitte funksjoner.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om tillatelse til tiltak
2. Vedlegg til søknad
3. Situasjonsskart/lokalisering
4. Situasjonsskart med skisse over tiltaket

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumentene i saken

Utskrift av saken sendes til:

Ås kommune, kommuneingeniøren Postboks 195, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunalteknisk avdeling ønsker å oppgradere handikapstranda på Breivoll. Rekkverk skal repareres. Dreneringsrør skal flyttes.

Området omfattes av Kommuneplan for Ås kommune 2007- 2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.2007. Det foreligger forslag til reguleringsplan med bestemmelser for området.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3., det er ikke innkommet merknader.

Vurdering av saken:

Eksisterende rekkverk er delvis ødelagt. De badende er avhengige av rekkverket for å komme ut i vannet.

Eksisterende dreneringsrør ender i dagen midt på handikapstranda. Vannet fra dreneringsrøret graver bort sand fra stranda. Det er kun vann fra ovenforliggende terreng som renner i røret, men gjestene blir skeptiske til vannkvaliteten når vann renner åpent ut der de bader. Det er derfor bra å få flyttet røret vekk fra strandområdet. På den måten unngås også at sanden graves bort. Det nye røret legges mot nord og unna selve badeplassen.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med den nye reguleringsplanen. Dette tiltaket er en reparasjon av eksisterende anlegg. Arbeidet med nytt dreneringsrør skal foregå på en skånsom måte.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ås kommune har søkt om statlig tilskudd og fått tilsagn om midler til tiltaket.

Konklusjon med begrunnelse:

Dette er et tiltak som kommer innbyggerne til gode. Reparasjon og forbedring av handikapstranda på Breivoll vil gjøre tilbudet mer brukervennlig. En del innbyggere er avhengig av tilrettelagt badeplass for i det hele tatt og få badet ute i sjøen. Teknisk sjef viser til saksutredningen og foreslår at det gis tillatelse til tiltaket.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner søknad om tillatelse til tiltak vil følgende gjelde i tillatelsen:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Rekkverk og drenering
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Rekkverk og drenering
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Rekkverk og drenering
Ansvarlig utførende (UTF)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Rekkverk og drenering
Ansvarlig kontrollerende for utførelse (KUT)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Rekkverk og drenering

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak når følgende vilkår er oppfylt:

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering

Forøvrig skal følgende oppfylles:

2. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med kr. 4800,- etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Tillatelsens gyldighet:

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96.

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig foretak skal påse at alt arbeid blir gjennomført i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov, teknisk forskrift, samt Ås kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 58/09

Utv.sak nr 58/09

GNR 113 BNR 30 - BREIVOLL FRIOMRÅDE - OPPGRADERING GANGVEI

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 113/30

Saknr.: 09/1392

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

58/09

04.06.2009

Innstilling til møte i HTM den 04.06.2009:

1. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §93 godkjenner det faste utvalg for plansaker de anmeldte tiltak på gnr 113 bnr 30, Breivoll friområde, gangvei.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§93 b og 98 ansvarsrett til Ås kommune, Teknikk og Miljø, i de oppgitte funksjoner.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om tillatelse til tiltak
2. Vedlegg til søknad
3. Situasjonsskart/lokalisering
4. Situasjonsskart med skisse over tiltaket

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumentene i saken

Utskrift av saken sendes til:

Ås kommune, kommuneingeniøren Postboks 195, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunalteknisk avdeling ønsker å oppgradere gangvei/turvei fra parkeringsplass i sør.

Området omfattes av Kommuneplan for Ås kommune 2007- 2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.2007. Det foreligger forslag til reguleringsplan med bestemmelser for området.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3., det er ikke innkommet merknader.

Vurdering av saken:

Gangveien/turveien fra parkeringsplassen og ned mot friområdet er bratt og krever stadig vedlikehold på grunn av erosjon etter ødeleggelser av regn- og smeltevann.

Ås kommune ønsker å etablere grøfter, samt et dreneringsrør som skal føre vannet vekk fra gangveien. Overflaten av gangveien ønskes asfaltert.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med forslaget til reguleringsplan. Dette tiltaket er en reparasjon av eksisterende anlegg. Arbeidet med nytt dreneringsrør skal foregå på en skånsom måte.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ås kommune har søkt om statlig tilskudd og fått tilsagn om midler til tiltaket.

Konklusjon med begrunnelse:

Dette er et tiltak som kommer innbyggerne til gode. Reparasjon og forbedring av gangveien til friområdet vil gjøre adkomsten for publikum enklere. Teknisk sjef viser til saksutredningen og foreslår at det gis tillatelse til tiltaket.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner søknad om tillatelse til tiltak vil følgende gjelde i tillatelsen:

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Oppgradering av gangvei
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Oppgradering av gangvei
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Oppgradering av gangvei
Ansvarlig utførende (UTF)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Oppgradering av gangvei
Ansvarlig kontrollerende for utførelse (KUT)		
Ås kommune Teknikk og Miljø	TKL 1	Oppgradering av gangvei

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak når følgende vilkår er oppfylt:

3. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering

Forøvrig skal følgende oppfylles:

4. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med kr. 4800,- etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Tillatelsens gyldighet:

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens §96.

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig foretak skal påse at alt arbeid blir gjennomført i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov, teknisk forskrift, samt Ås kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Utv.sak nr 59/09**GNR 111 BNR 277 - KJÆRNESLIA 7 - NY BOLIG**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke

Arkivnr: GB 111/277

Saknr.: 08/3031

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

59/09

04.06.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 04.06.09:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97, og gir rammetillatelse for de anmeldte byggeplaner på gnr. 111, bnr. 277.
2. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 gis det lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett for:

Grefsen Bygg & Eiendom AS	ansvarlig søker SØK. TKL. 1
Leite og Howden As	ansvarlig prosjekterende PRO. TKL. 1
Leite og Howden As	ansvarlig kontrollerende KPR. TKL. 1

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

1. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder må innsendes for godkjenning.
2. Rørleggermelding skal være godkjent.
3. Det skal innsendes en revidert situasjonsplan som viser eksisterende terreng og fremtidig terreng(nye koter).
4. Gang- og sykkelveien skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen R-217.
5. Det skal være innsendt og godkjent en søknad om anlegging av vei fram til eiendommen.
6. Det skal være innsendt en kopi av tinglyst veirett over naboens grunn.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal være betalt. Forøvrig skal følgende oppfylles:

1. Eventuelle tilknytningsavgifter for vann- og avløp skal betales.
2. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjon skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
3. Ildsteder skal rapporteres til kommunen på Ås kommunes rapporteringsskjema. Det vises til norm for plassering av pipe/ildsted.

4. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
5. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
6. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer.
7. Det må opparbeides minst 2 stk. bilplasser for hver boenhet utenfor regulert veigrunn.
8. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
9. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.
10. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. 4.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart – målestokk 1: 1000
2. Situasjonsskart - målestokk 1: 500
3. Fasade-, snitt- og plantegning – nedfotografert
4. Estetisk redegjørelse av prosjektet

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Ansvarlig søker: Grefsen Bygg & Eiendom AS, Postboks 74, 1401 Ski.

Tiltakshaver: Anne May & Arild Stoltenberg, Nebbaveien 15, 1407 Vinterbro.

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Eiendommen ligger i et område som er under utbygging. Omkringliggende eiendommer er ubebygde. Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan For deler av Kjærnes(R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.06.

Søknaden gjelder:

Det søkes om oppføring av bolig over et plan med et bebygd areal på 138 m². Eneboligen på 1 etasje er tenkt bygd på en støpt betongplate. Bygningen oppføres i tre med stående tømmermannskledning. På taket blir det lagt rød betongtakstein.

Nabovarsling:

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

Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 16000,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Omgjøring av sakstype:

Ansvarlig søker har opprinnelig innsendt søknad om enkle tiltak, men kommunen har omgjort saken til en totrinns søknad (plan- og bygningslovens § 93). Grunnen til dette er at den mangler en godkjent rørleggermelding, manglende ansvarsretter, ikke godkjent atkomst til eiendommen og gjeldende rekkefølgebestemmelser. (Se veiledning til forskrift om saksbehandling og kontroll § 14 c).

Tekniske krav: Da det ikke er dokumentert særskilt i egen kontrollplan at tiltaket har viktige eller kritiske områder, forutsettes det at det bare benyttes standardiserte løsninger. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Ansvar: Det søkes om lokal godkjenning av foretak for: Grefsen Bygg & Eiendom AS for ansvarsområdene SØK, og Leite og Howden As for ansvarsområdene PRO og KPR.

Kontroll: Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Andre reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

- Byggeområder avsatt til boligformål. Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 250 m² per tomt for felt B 1- Bb 4. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- De enkelte områdene kan ikke bebygges før vei-, vann-, avløps-, elektrisitets- og teleanlegg er utbygd eller rehabilitert slik at de har tilstrekkelig kapasitet.
- Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet, før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien er fullført.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes ved fortetting generelt. Det forutsettes at det er gitt en tinglyst veirett over nabogrunn og rekkefølgebestemmelsene med opparbeidelse av gang- og sykkelvei er oppfylt.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknad om rammetillatelse.

Igangsettingstillatelse gis ikke før gang- og sykkelveien er fullført.

Utv.sak nr 60/09
PLAN FOR UTEAREALENE I ÅS SENTRUM

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: L05	Saknr.: 07/709
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	60/09	04.06.2009

Innstilling til møte 04.06.2009:

Planforslag med rapport av 15.11.2007 for utearealene i Ås sentrum legges til side.

Planarbeidet tas opp igjen når det foreligger økonomi til oppfølging av det arbeidet som er utført.

Ås, 27.05.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 24.04.2008:

Kjetil Barfelt foreslo:

Saken utsettes.

Kostnadsoverslaget virker urealistisk lavt og må utredes nærmere før utsendelse.

Utsettelsesforslaget fikk 2 stemmer (FrP 2) og falt.

Håvard Steinsholt foreslo at setningen om folkemøte strykes.

Innstillingen får følgende tillegg:

Som styringsgruppe får HTM saken tilbake for videre behandling etter høring.

Kjetil Barfelt foreslo:

Sentrum utvikles på en naturlig måte uten kostnad for kommunen.

Forslaget følger saken.

Ole Fredrik Nordby foreslo:

Arealplanleggingen av utearealer i Ås sentrum må sees i sammenheng med den fremtidige arkitektoniske utformingen av bygningsmassen innenfor planområdet.

Joar Solberg foreslo:

Parkometer i sentrum for å sikre korttidsparkering

Parkeringsplasser på Søråsjordet er OK

Evt. parkeringsplasser mellom Mega og Esso (Brekkeveien).

Grete Patil foreslo:

Ønskes vurdert i det videre planarbeidet:

HC-parkering i tilknytning til undergangen under jernbanen (på begge sider av jernbanen).

Behov for sykkelparkering i forhold til småleiligheter i sentrum/studentboliger
konflikt mellom biler i Skoleveien og barn/voksne som krysser veien fra ny
parkeringsplass.

Kommentarer til valg av kryssingspunkt/gangfelt i Brekkeveien fra Esso til E-
verkshagen.

Håvard Steinsholt foreslo

- Aksens servicevegen langs jernbanen mot Åsgård vurderes sikkerhetsmessig.
- Plass for "stasjon" for lånesykler bør vises.
- Behov for parkeringsplass på Søråsjordet må vurderes kritisk.
- Alternativ til parkering på Søråsjordet må vurderes.
- Konsekvenser for redusert parkeringskapasitet nær butikkene må vurderes.
- Festplassfunksjonen ved Rådhuset bør detaljeres – gjerne med alternativer.
- I forhold til investeringer bør disse systematiseres i forhold til nødvendige rekkefølger og sammenhenger.
- En skiløypetrase Rådhusets nordvestre hjørne til krysset.
Skoleveien/Drøbakveien vurderes.

Ivar Sæveraas foreslo:

- Støyfri parkering på jordet
- Redusere omlegging av gangvei ved Åsgård
- Parkeringsmuligheter i sentrum ved parkeringshus
- Vurdere omlegging ved NSB nærmere
- Få UMB til å se nærmere på vegetasjonsforslag
- Involvere utbyggerne i Ås sentrum i planene, bl.a. økonomisk
- Positivt prosjekt som er viktig for Ås.

Ann Karin Sneis foreslo:

- Vi ønsker ikke å bruke dyrka mark parkering, parkering i god avstand til handelsstanden vil medføre handelslekkasje til Ski og Vinterbro.
- Vi ønsker ikke å bruke dyrka mark til parkering for ansatte. Kan ikke se at det er vår plikt. Vi ønsker mer bruk av kollektivt og mosjon blant ansatte.
- Ser ikke poenget med utgiftene til bytting av plass Buss og Taxi.
- Finne et areal i sentrum som reguleres til hotellvirksomhet

Håvard Steinsholts forslag ble enstemmig vedtatt.

Votering:

Forslaget lyder da:

Innstillingen minus folkemøte pluss Som styringsgruppe får HTM saken tilbake for videre behandling etter høring.

Øvrige forslag følger saken videre som høringsinnspill fra representantene

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 24.04.2008:

Utarbeidet planforslag av 15.11.2007 for utearealene i Ås sentrum legges ut til høring slik at berørte parter og grunneiere kan få uttale seg til planen. Planen legges også fram for formannskapet. Som styringsgruppe får HTM saken tilbake for videre behandling etter høring.

Øvrige forslag følger saken videre som høringsinnspill fra representantene

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

Hovedutvalget diskuterte seg fram til følgende fellesforslag:

1. Det utarbeides et planforslag med en rapport for utearealene i Ås sentrum, som vist på vedlagte oversiktskart, datert 31.05.2007.
2. Som innstillingen
3. Som innstillingen

Votering:

Innstillingens punkter 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

1. Det utarbeides et planforslag med en rapport for utearealene i Ås sentrum, som vist på vedlagte oversiktskart, datert 31.05.2007.
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø er styringsgruppen for prosjektet. Nødvendige midler til planlegging og anleggsgjennomføring søkes innarbeidet i økonomiplanen for 2008-2011.

Tidligere politisk behandling:

Handlingsprogram og økonomiplan for 2007-2010, vedtatt i kommunestyret 13.12.2006

Hovedutvalg for teknikk og miljø, vedtatt 31.05.2007

Hovedutvalg for teknikk og miljø, vedtatt 24.04.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Planforslag "Plan for utearealene i Ås sentrum", datert 15.11.2007 (sendt HTMs faste medlemmer)
2. Rapport "Plan for utearealene i Ås sentrum", datert 15.11.2007 (sendt HTMs faste medlemmer)
3. 6 illustrasjonsskisser, datert 10.04.2008
4. Utskrift av møtebok, datert 02.05.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Planforslaget i målestokk 1:1000, datert 15.11.2007
- Skisser i målestokk 1:500, i sort/hvit og farger, datert 10.04.2008
- Brukerundersøkelsen
- Registrering av spørreundersøkelse for plan for utearealene i Ås sentrum
- Program og planforslag til folkemøtet
- Rapport "Tilgjengelighet i Ås sentrum utarbeidet av en arbeidsgruppe oppnevnt av kommunalt råd for funksjonshemmede – september 2002" med kommentarer
- Sakens øvrige dokumenter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Handlingsprogram og økonomiplan for 2007-2010 ble vedtatt av kommunestyret 13.12.2006. Under kapittel 3, Mål og prioriteringer for planperioden 2007-2010 ble det vist til innbyggerundersøkelsen fra 2006. Der ga innbyggerne uttrykk for at de ikke var fornøyd med tettstedsutviklingen i Ås sentrum.

I handlingsprogrammet heter det at: "Kommunen skal delta aktivt i arbeidet med å stimulere til handels- og næringsvirksomhet i sentrum og samtidig ivareta de grønne områdene og utvikle kulturelle og sosiale møteplasser." Et av tiltakene i planperioden er å utarbeide en arealplan for utearealene i Åsgårdkvartalet.

Prosjektgruppen:

Det foreligger ikke noen plan for utearealene i Ås sentrum og rådmannen opprettet derfor en prosjektgruppe i 2007. Prosjektgruppen består av konsulent Arne Hågensen fra oppvekst- og kulturetaten, kommuneingeniør Gunnar Larsen fra kommunalteknisk avdeling, planlegger Vidar Valvik fra plan- og utviklingsavdelingen, ergoterapeut Eva Matzinger fra korttids- og rehabiliteringsavdelingen og avdelingsarkitekt/prosjektleder Greta Løkhaug fra reguleringsavdelingen.

Målet med prosjektet:

Det er blitt utarbeidet en prosjektplan, og av den framgår det at målet er:

- et *levende* Ås sentrum med attraktive sosiale og kulturelle møteplasser
- et *funksjonelt* Ås sentrum som framstår som et helhetlig og tilgjengelig uteareal for alle
- et *estetisk* Ås sentrum med en grønnstruktur som fremhever den verdifulle arkitekturen

Politisk behandling:

Saken ble lagt fram for HTM i møte 31.05.2007 og det ble gjort følgende vedtak:

1. Det utarbeides et planforslag med en rapport for utearealene i Ås sentrum, som vist på vedlagte oversiktskart, datert 31.05.2007.
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø er styringsgruppen for prosjektet.
3. Nødvendige midler til planlegging og anleggsgjennomføring søkes innarbeidet i økonomiplanen for 2008-2011.

Arbeidsmetode:

For å bidra til/legge til rette for å nå målet ovenfor, har prosjektgruppen systematisk gått gjennom følgende punkter innenfor planområdet:

- trafikksystemet for gående, syklende og kjørende
- parkering
- belysning, møblering, vegetasjon, skilting, veidekke
- parker, torgplasser, aktivitetsområder

Vi har sett på *dagens situasjon, utfordringer* og foreslått *tiltak* for å nå målet om et mer levende, funksjonelt og estetisk Ås sentrum.

Medvirkning:

Underveis i prosessen har rådmannen vært opptatt av at innbyggerne skal få mulighet til å delta/påvirke planforslaget. Prosjektgruppen har hatt egne møter med 4. og 7. klasse på Åsgård skole og 10. klasse på Ås ungdomsskole våren 2007. I juni/juli samme år ble det gjennomført en brukerundersøkelse som det kom 80 tilbakemeldinger på. Ut fra dagens situasjon og utfordringer i Ås sentrum, tilbakemeldingene fra skoleelevene og resultatene av brukerundersøkelsen, ble det utarbeidet et foreløpig planforslag. Planforslaget ble presentert på et folkemøte 25. september 2007. Det var ca 70 møtedeltakere til stede som, blant annet ved gruppearbeid, fikk gi uttrykk for sine ønsker og synspunkter

Vurderinger med begrunnelse:

Utearealene må utformes universelt slik at de blir tilgjengelige for alle. Reduksjon av parkeringsplasser i sentrum legger til rette for et grønnere og mer innbydende Ås sentrum, med attraktive sosiale og kulturelle møteplasser. Det må opparbeides en parkeringsplass vest for Åsgård skole for å opprettholde/øke parkeringsdekningen. Bilene skal komme fram, men på gåendes og syklenes premisser i sentrumskjernen.

Innbyggerne i Ås ønsker og fortjener at utearealene forbedres og oppgraderes. Utearealene er viktig for innbyggernes identitet og trivsel, og brukerundersøkelser viser at tiden er moden for en satsing på dette området.

Belysning, møblering, vegetasjon, skilting og veidekke må bli mer enhetlig og funksjonelt i form av et "møbleringsprogram". Park-, torg- og aktivitetsareal må oppgraderes og forskjønnes.

For å få trafikale forbedringer i sentrum kreves det omregulering av Rådhusplassen og Moerveien med omkringliggende veiareal, etter at det er opparbeidet en stor parkeringsplass vest for Åsgård skole. Forlengelsen av Skoleveien åpnes for gjennomkjøring, etter at buss- og taxiholdeplass omreguleres og bytter plass.

"Hotellkvartalet" byggegrenser må innsnevres i nordøst for å få en bedre og bredere atkomst til Ås sentrum fra Ås stasjon. Kvartalet Tandberg/Åsheim må omreguleres etter at Åsheim-bygningen ble flyttet.

Foreløpig planforslag med rapport:

Resultatet av planprosessen foreligger i vedlagte planforslag og rapport for utearealene i Ås sentrum. Det gjøres oppmerksom på at det er et foreløpig forslag og

ikke en endelig plan for utearealene. Arbeidet krever videre oppfølging i form av reguleringsendringer, og finansiering er helt avgjørende for detaljplanlegging og anleggsgjennomføring.

Planforslagets hovedideer er å:

- etablere funksjonelle og brede fortau/torg på "solsiden"
- oppgradere planområdet mht møblering, belysning, vegetasjon, veidekke og skilting
- tilstrebe universell utforming
- ivareta fremkommelighet for gående og syklende
- bygge rikelig med parkeringsplasser i ytterkant av sentrum
- anlegge kantparkering i sentrum, med mange og sentrale plasser for handikap-parkering
- legge til rette for flere aktiviteter i sentrum
- åpne Ås kulturhus mot nord
- innlemme borggården i sentrum
- oppgradere borggården (inkludert islegging)

Prosjektgruppen har foreslått noen store og overordnede grep, som er viktig for å få til et mer funksjonelt og estetisk sentrum. Ved å legge til rette for et mer tilgjengelig og helhetlig sentrum for alle, legger man samtidig til rette for mer liv og aktivitet i sentrum.

Planforslaget medfører følgende reguleringsendringer:

- Buss- og taxiholdeplass bytter plass
- Forlengelsen av Skoleveien åpnes for gjennomkjøring
- Rådhusplassen flyttes nordover og parkeringsplassen fjernes
- Moerveien flyttes vestover og plass til torg settes av på østsiden
- Kvartalet Tandberg/Åsheim
- Diverse mindre endringer pga "mindre" justeringer

Planforslaget medfører følgende kostnader:

8-10 millioner kroner.

Videre framdrift:

For at kommunen skal følge opp det som står i handlingsprogrammet må det bevilges penger. Innbyggerne har gitt tydelig uttrykk for at det trengs å gjøre noe med sentrum. De ønsker mer liv, aktiviteter, forskjønnelse og oppgradering av utearealene.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at man snarest mulig setter i gang og omregulerer områdene som følge av planforslaget. Videre må det settes av midler i kommunens økonomiplan for 2009-2012 til detaljplanlegging og anleggsgjennomføring.

Behandling i det faste utvalg for plansaker 24.04.2008:

Det faste utvalg for plansaker endret innstillingen og gjorde følgende vedtak: *Utarbeidet planforslag av 15.11.2007 for utearealene i Ås sentrum legges ut til høring slik at berørte parter og grunneiere kan få uttale seg til planen. Planen legges også fram for formannskapet. Som styringsgruppe får HTM saken tilbake for videre behandling etter høring.*

Øvrige forslag følger saken videre som høringsinnspill fra representantene. Se vedlegg 4.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 03.07.2008 - 15.09.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse.

Det er innkommet følgende bemerkninger:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (09.09.2008) anser hovedinnholdet i dette arbeidet som positivt for tettstedsutviklingen i Ås. Landbruksavdelingen vil imidlertid bemerke at den delen av Søråsjordet som er disponert til offentlig formål i kommuneplanen, som er foreslått til parkering, består av verdifulle jordressurser. Landbruksavdelingen forutsetter at det legges til grunn en høy utnyttelsesgrad på arealet som skal bygges ut, jfr. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP). En omdisponering til parkeringsformål vurderes ikke som effektiv arealbruk og landbruksdirektøren vil vurdere innsigelse. Det anbefales at det brukes arealer innenfor eksisterende sentrumsområde.
2. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (15.09.2008) uttaler at når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* er ikke området befart og det finnes derfor ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. *An nyere tids kulturminner* vurderes planforslaget positivt. Forslaget om å bygge på en ekstra etasje på rådhuset vil imidlertid være konfliktfylt. Rådhuset, som er tegnet av Bjart Mohr, har høy arkitektonisk kvalitet av nasjonal verdi, og er et tidstypisk eksempel på senfunksjonalismen. *Av andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner. Fylkesrådmannen minner om *barn og unges interesser*, jfr. "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen". Det anbefales at "bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er vakre, artsrike, inneholder spesielle forekomster eller er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep. Det er viktig at slike områder avmerkes på plankart og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen for de definerte verdifulle og sårbare arealene." I den videre oppfølging av planen bør *universell utforming* sikres i den grad det er mulig, både ute og inne. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen er inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte., jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".
3. Statens vegvesen (09.09.2008) er positive til at det legges opp til bedre framkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter i Ås sentrum. De vil gjerne bli orientert/involvert i detaljutformingen av gang- og sykkelveinettet i sentrumsområdet.
4. Hafslund Nett AS (13.08.2008) har linje- og kabelanlegg og stasjonsanlegg innenfor planområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
5. Ås Eldreråd (19.08.2008) ser behovet for å gjøre Ås sentrum mer attraktivt for publikum. De er positive til forslaget om bedre tilgjengelighet og gode møteplasser i sentrum. De mener likevel det er lagt for lite vekt for spesielle behov for eldre, og viser til svaksynte og bevegelseshemmede med samme krev. De mener at planen legger opp til økt trafikk i Skoleveien og at det er lite å vinne på at buss- og taxiholdeplass bytter lokalisering. De mener det er uheldig med avstanden fra den foreslåtte parkeringsplassen på Søråsjordet og til offentlige kontorer i sentrum. De

mener at det bør bygges et parkeringshus i Ås sentrum. Nedbyggingen av Søråsjordet bryter med målsettingen om å framstå som en grønn vertskommune for et grønt universitet. Det er viktig med lave fortauskanter for bevegelsehemmede. De mener at vekslingen mellom asfalt, heller og gatestein er estetisk men at det vanskeliggjør framkommeligheten for svaksynte og funksjonshemmede.

6. Kommunalt råd for funksjonshemmede (26.08.2008) ser gjerne at prinsippene for universell utforming blir lagt til grunn ved utforming av tiltakene. Det er viktig at retnings- og bevegelsehemmede kan bevege seg fritt og uten særlige hindringer i hele Ås sentrum. De er positive til opphøyde fotgjengeroverganger og kjørebaner, men ser at de kan misbrukes av kjøretøy, f. eks. utenfor banken og apoteket i Gamleveien. De viser til at området ved Ås stasjon er vanskelig for retnings- og bevegelsehemmede. Viktig at ganglinjer til og fra stasjonen er tydelige og at sentrum kan nås uten omveier på de myke trafikanters premisser. Rådet er derfor positive til at atkomster og tilgjengelighet forbedres. De anbefaler at det utarbeides en skiltplan med retningslinjer for utforming og plassering av skilt i Ås sentrum.
7. Formannskapet (i møte 10.09.2008) gjorde følgende vedtak:
- *Formannskapet/kommuneplanutvalget tar forslaget til sentrumsplan til foreløpig orientering. I det videre arbeid må innkomne høringsuttalelser, ikke minst uttalelsene fra Ås sentrumsutvikling, tillegges vekt. Videre må det foretas kostnadsberegninger og legges til rette for etappevis gjennomføring i forhold til tilgangen på investeringsmidler.*
 - *Rådmannen bes kostnadsberegne realisering av forlengelse av Skoleveien frem til Skogveien som har vært en del av kommuneplanen siden 2001 – samt etablering av den foreslåtte parkeringsplass.*
8. Naturvernforbundet i Ås (18.09.2008) syns det er meget positivt at det utarbeides en plan for opprusting av utearealene i Ås sentrum. I forslaget ligger det mange gode forslag som vil kunne gjøre Ås sentrum mer attraktiv og trivelig, som igjen vil føre til økt bruk av sentrum. De mener derimot at det er totalt uakseptabelt å bruke Søråsjordet til en stor parkeringsplass. De foreslår at man for eksempel kan utnytte arealene på begge sider av jernbanen på en bedre måte enn det gjøres i dag. På belysning og møblering er de opptatt av energieffektive løsninger og miljøvennlige materialer.
9. Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) (12.09.2008) er tilfreds med målet om et levende, funksjonelt og estetisk Ås. For UMB er det spesielt viktig å utvikle aksene fra Ås stasjon til campus. De reagerer negativt på at det er foreslått en parkeringsplass på Søråsjordet uten at UMB, som er hjemmelshaver, er blitt informert om det. De mener at planforslaget har flere gode forslag til oppgradering innenfor området. Spesielt merker de seg fokuset på framkommelighet for myke trafikanter, både gående og syklende, og behovet for å synliggjøre og forbedre aksene mellom stasjonen og UMB gjennom sentrum. Etter deres oppfatning er det gode grep å gjøre kulturhuset tilgjengelig fra nordsiden, flytte Moerveien for dermed å gi mulighet for torgaktiviteter og flere møteplasser. De er positive til foreslått på- og avstigningsfeltet ved togstasjonen, men er skeptiske til bytte av buss- og taxiholdeplass. De foreslår at flere parkeringsplasser i sentrum kan legges under bakken, for eksempel under forlengelsen av ny Ravei og torg, siden omlegging av sentrum uansett vil føre til anleggsarbeider i dette området. Det vises til at det er en overordnet politisk føring å unngå nedbygging av dyrket mark i regionen og finner derfor ikke å anbefale at verdifull forskningsjord foreslås disponert til parkeringsareal. UMB og kommunen har felles interesse av at Ås

sentrum vitaliseres til glede for innbyggere, studenter og besøkende, og UMB vil gjerne bidra i den videre utviklingen.

10. Ås sentrumsutvikling AS (12.09.2008) mener planen inneholder mange gode synspunkter og tiltak. Foreslåtte tiltak for belysning, møblering, vegetasjon, skilting, veidekke, parker, torgplasser og aktivitetsområder mener de bør følges opp med praktiske tiltak. Når det gjelder trafikksystem og parkering har de en del betenkeligheter, spesielt forslagene som omhandler Moerveien og Rådhusplassen. De mener at forslagene er for dårlig underbygget og kommer i sterk konflikt med foreliggende utbyggingsplaner. For å legge forholdene til rette for økt handelsvirksomhet, er de skeptiske til å redusere antall parkeringsplasser på gateplan. De støtter forslaget om å etablere en parkeringsplass for heltidsparkering vest for Åsgård skole.
11. Hellerøy & Co (11.09.2008) bistår Anne Lene Skotterud, som er eier av Åsheimbygningen, gnr 55 bnr 52. De er negative til den foreslåtte traseen for gang- og sykkelvei som er foreslått på sørsiden av bygningen.
12. Ås sentrum AS (15.09.2008/23.09.2008) er opptatt av å berike Ås sentrum med utearealer som gir liv til både næring og beboere, og mener at deres forslag til omregulering vil bidra til dette. De er skeptiske til reduksjon av parkeringsplassene i tilknytning til Rådhusplassen. Disse parkeringsplassene skal inngå som en del av parkeringsdekningen for Sentrum Nord og en reduksjon av disse vil få store økonomiske konsekvenser for dem og endre forutsetningene for utvikling av området. Det vises blant annet til at det er tenkt etablering av en stor matvarebutikk i feltet. De fraråder derfor en omlegging av Rådhusplassen.
13. Rom Eiendom AS (24.09.2008) er et datterselskap i NSB-konsernet. De forutsetter at planforslaget ivaretar det nylig opprustedede grøntarealet inkludert uteserveringen ved Ås stasjon. De er også opptatt av at eksisterende økonomiatkomst med parkeringsmulighet på nordsiden av Ås stasjon ivaretas. De kan ikke se at bussholdeplassen får bedre plass ved å flyttes og viser til at det er Jernbaneverket som disponerer området rundt jernbanen.
14. Ås Senterparti (innkommet 16.09.2008) påpeker at planen for utearealene framstår som en grundig og godt gjennomarbeidet plan, med en rekke gode vurderinger og konklusjoner. De er positive til at det legges bedre til rette for gående og syklende i sentrum og at universell utforming ivaretas. De er også positive til økt sykkelparkering. Når det gjelder parkering for biler, er de opptatt av at antall plasser i sentrum ikke må reduseres, og ved eventuell avvikling av noen bør alternative plasser være på plass først. De støtter forslaget om å avvikle parkeringen mellom kulturskolen og Gamle Åsgård skole. De er negative til den foreslått parkeringsplassen vest for Åsgård skole pga hensyn til jordvern, kulturlandskap og økt fare for trafikulykker. Siden Ås er vertskap for "det grønne universitet" (UMB) bør kommunen ta ansvar for å opprettholde dyrket og dyrkbar jord. De foreslår områdene rundt jernbanen og gjerne parkering i flere etasjer (parkeringshus). Planens forslag til belysning, møblering, vegetasjon, skilting og veidekke er de positive til og vil gjøre at sentrum fremstår som mer helhetlig. De er også positive til forslagene til parker, torgplasser og aktivitetsområdet i sentrum og trekker fram barn og ungdoms medvirkning i planprosessen som verdifullt og viktig. De mener også at det bør legges til rette for hotell, restaurant og nytt eldreinter og foreslår brannstasjonstomta i Ås sentrum som et godt alternativ. De etterlyser kostnadsoverslag og synes det er merkelig at dette ikke er en del av prosjektet.

15. Ås Arbeiderforening (29.05.2007/28.05.2008) er opptatt av at det bør være en tiltalende atkomst fra Ås stasjon til sentrum, forlengelsen av Skoleveien mellom Brekkeveien og Moerveien bør være en intim gate med diverse forretninger med varer utendørs, når man kommer til hjørnet av DnB-NOR banken bør det være noe som fanger blikket, for eksempel et fonteanlegg eller et spesielt hageanlegg, på vestsiden av Moerveien i retning Raveien bør det være torgplass, utescene og servering, mellom Åstorget og den nye plasseringen av Åsheim kan det passe med uteservering, spesielle kulturarrangement eller en spesiell park. Videre bør man vurdere hvilke tilbud som kan tiltrekke seg alle aldersgrupper til sentrum. De mener at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til parkeringsbehovet, som vil øke med økt utbygging i sentrum, og anbefaler at sentrumsplanen legges til side.
16. Birgitta Sæbø (12.09.2008) mener planen er vel gjennomarbeidet med mange gode forslag til forbedringer. Hun syns ideen om et torg er positivt og at det ville kunne bli et naturlig møtested i sentrum, noe som har vært et savn. Hun håper at planen kan bli gjennomført og ikke bli skrinlagt av økonomiske grunner. Hvis forholdene blir bedre tilrettelagt for gående og syklende, som foreslått i planforslaget, vil det kanskje ikke bli bruk for så mange parkeringsplasser i fremtiden. Godt opplyste gang- og sykkelveier kunne muligens friste folk til å la bilen bli stående hjemme og dermed ta bedre vare på klima og miljø. I dag bør man helst sykle midt i veien for å ha oversikt og for å unngå å bli kjørt på av bilister som må rygge ut i veibanen, og tror kantparkering kan bli en bedre løsning. Hun syns også det er positivt med skille mellom gående og syklende på de mest trafikkerte traseene. Forslaget om å rydde opp i krysset Rådhusplassen/Moerveien, som er svært uoversiktlig i dag, er også et bra tiltak. Bedre belysning av gang- og sykkelveier er også gledelig. Forslag til flere sykkelparkeringsplasser blir ønsket velkommen. Om ikke hele den fine planen kan gjennomføres, vil bedre belysning og flere sykkelstativer bety mye. Sist men aller viktigst syns hun det er at det kommer vann i bassenget i borggården igjen, det vil bedre det estetiske inntrykket av Ås sentrum og så håper hun at hele planen kan bli gjennomført etter hvert, til beste for kommunens innbyggere.
17. Fredrik Ystehede (innkommet 15.09.2008) synes den delen av planforslaget som omhandler skilting, belysning, fremkommelighet for funksjonshemmede, grøntanlegg og lignende er tilfredsstillende utformet. Når det gjelder veier, gangveier og parkeringsanlegg har han noen kommentarer. Forlengelsen av Skoleveien bør ikke åpnes for gjennomkjøring fram til Brekkeveien, men bør heller videreutvikles til et mer fotgjengerdominert område. Rådhusplassen mener han bør være som nå, inkludert atskilt parkeringsplass, men at krysset Rådhusplassen/Moerveien må endres og skiltes bedre for å unngå feilkjøring. Moerveien bør rustes opp i opprinnelig trase og mener at torg kan etableres på området ved hesteskulpturen. Han mener at buss- og taxiholdeplassene bør beholde sin nåværende plassering, men endre trafikkøyene for å lette utkjøringen for bussene og eventuelt endre kjøreretningen. Prosjektgruppas forslag til felt for på- og avstigning ved stasjonen bør opparbeides. Forslag til endring og opparbeiding av gang- og sykkelveier på vestsiden av Rådhuset/Kulturhuset er han skeptisk til, mens skille mellom gående og syklende på nordsiden av Kulturhuset er han enig i. Han mener at planens forslag til etablering av ny parkeringsplass vest for Åsgård skole vil fungere bra for kommunens ansatte men ikke for de som skal handle i Ås sentrum. Et annet område som kan egne seg for langtidsparkering er nord for Esso-stasjonen, som tidligere er foreslått av Ås sentrumsutvikling. Han er skeptisk til kantparkering og anbefaler 90-graders

parkering. Han mener det er mulig å tilby tilstrekkelig med mange og gratis parkeringsplasser i sentrum kombinert med et grønt sentrum. Torghandel i Ås har bare foregått sporadisk og det er ingen tradisjon for dette. Han foreslår å anlegge et torg på "den historiske samlingsplassen i sentrum øst for den gamle meieribygningen (hotellkvartalets østre del) som i dag benyttes til parkering." Han konkluderer med at hans forslag legger opp til mindre endringer av veiene i sentrum og reduksjon av parkeringsplasser. Midler til opprusting kan dermed benyttes til oppgradering av grøntanlegg, kanskje med en skulpturpark, bedre skilting og belysning, vann i rådhusfontenen og generell opprydding i hele sentrumsområdet.

18. Terje Alfnes (15.09.2008) mener at planen inneholder mange gode forslag og prioriteringer, som tilrettelegging for universell utforming, nye møteplasser, ny torgplass og åpne gang- og sykkelkorridorer i sentrum, gjennomgående fra Ås stasjon til UMB. Han mener imidlertid at planen er helt uakseptabel når det gjelder foreslåtte parkeringsplasser for biler. Han mener at det bør bygges parkeringshus i tilknytning til jernbanen.

19. Pål H. Lanser (16.09.2008) gir prosjektgruppen ros for å ha lagt stor vekt på sosiokulturelle kvaliteter og behov og for at en stor del av planen er tilegnet universell utforming. Han etterlyser imidlertid en analyse av det fysiske byrommet. Dette mener han er en mangel som preger prosjektgruppas konklusjon. Med dette som bakgrunn foreslår han tre konkrete endringer i planen:

- *Primært; etablere et sammenhengende gateløp fra Moerveien til Raveien med firearmers kryss både ved Skoleveien og ved Rådhusplassen. Sekundært; avvente omlegging av gateløp inntil fysisk byromsanalyse foreligger.*
- *Å rette ut Brekkeveien i forbindelse med nytt arrangement av trafikal struktur ved stasjonen.*
- *Å fremskynde flyttingen av krysset Skoleveien/Rv 152.*

Oppsummering/bemerkninger til innkomne bemerkninger:

Prosjektgruppen har gjennomgått innkomne bemerkninger og sortert de under følgende punkter:

- Trafikksystem for gående, syklende og kjørende: De fleste har uttalt seg negative til omlegging av veisystemet av ulike årsaker. Noen foreslår at forlengelsen av Skoleveien bør gjøres om til torg/gangareal (kun kjøring i forbindelse med varelevering). Det er gitt svært mange positive tilbakemeldinger til prosjektgruppens forslag til bedring av forholdene for gående og syklende, inkludert universell utforming.

Det kan virke som de som har uttalt seg til planforslaget stort sett er fornøyd med trafikkmønsteret i sentrum, når det gjelder bilbasert framkommelighet. Syklistene virker ikke like fornøyde, og er de som er mest positive til endringene som er foreslått.

- Parkering (bil og sykkel): Noen syns det er et godt forslag, men de aller fleste er imot den foreslåtte parkeringsplassen vest for Åsgård skole. Som alternativer er det foreslått en stor parkeringsplass nord for Esso-stasjonen, parkeringshus ved Ås stasjon (inkludert forslag om parkeringshus på kommunens eiendom, nord for Frank Ekspress) og parkering under bakkenivå. En del gir uttrykk for at de er skeptiske til kantparkering, som er foreslått i sentrum. Det er ikke så mange som

har kommentert forslag til flere sykkelparkeringsplasser, men de som har gjort det er positive.

Det kan igjen virke som bilistene er minst fornøyd med prosjektgruppas forslag til endringer av parkeringsplasser for biler. De vil gjerne ha flest mulig parkeringsplasser lett tilgjengelig i sentrum. De innkomne forslagene om alternative parkeringsplasser/parkeringshus er forslag som bør vurderes nærmere.

- Belysning, møblering, vegetasjon, skilting, veidekke: Det er gitt svært mange positive tilbakemeldinger på prosjektgruppas forslag til mer enhetlig belysning og møblering med mer.
- Parker, torgplasser, aktivitetsområder: Mange positive tilbakemeldinger på prosjektgruppas forslag om torg og møteplasser.

De som er positive til omleggingen av veisystemet/Moerveien ser at det gir plass for torg og gode møteplasser.

- Økonomi: Det vises til at prosjektgruppen la ved et detaljert kostnadsoverslag til rapporten, men at det ble bedt om at dette ble fjernet, jfr. vedtak i HTM 24.04.2008.

Prosjektgruppen er enig i at økonomi er grunnleggende for å endre/oppgradere Ås sentrum.

- Annet: Når det gjelder fysiske analyser av Ås sentrum, har prosjektgruppen lagt til grunn eksisterende materiale som er utført tidligere, jfr. kildehenvisninger. I tillegg kjenner medlemmene i prosjektgruppen planområdet meget godt, både gjennom arbeid og som innbyggere i Ås. Denne kunnskapen er ikke direkte synliggjort i rapporten, men ligger til grunn for de tiltakene og forslagene som framkommer av planforslaget.

En del berørte grunneiere har reagert negativt på at de ikke er blitt informert om prosjektgruppas forslag, som berører deres eiendommer. At noen grunneiere har reagert negativt på dette er beklagelig, men som nevnt tidligere i saksframlegget er forslaget kun et foreløpig forslag. En eventuell videreføring av planforslaget for Ås sentrum vil selvfølgelig involvere grunneierne.

Konklusjon:

I forbindelse med offentlig ettersyn har flere parter kommet med innspill til planforslaget. Innspillene følge planen videre.

Siden det ikke er avsatt noen økonomiske midler til å videreføre planforslaget, og det heller ikke er planer for dette i nær fremtid, foreslås det at planen legges til side. Prosjektgruppen har, av samme grunn, derfor ikke kommet med noen alternative forslag til det som ble lagt fram til behandling sist. Befolkningen får forventninger når det settes i gang planer om endring av sentrum, og når det ikke resulterer i synlige resultater (eller planer om synlige resultater i form av mangel på økonomiske midler) oppfattes det negativt.

Det bør settes av økonomiske midler før man går videre med planarbeidet.
Rådmannen foreslår at prosjektgruppens arbeid legges til side før dette er på plass.

Utv.sak nr 61/09**R-151 - REGULERINGSPLAN FOR DYSTER-ELDOR - SØNDRE DEL**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-151

Saknr.: 07/2577

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling:

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 for Dyster-Eldor, søndre del, som vist på kart datert 25.05.2009, med reguleringsbestemmelser datert 25.05.2009.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

Disposisjonsplan for Dyster-Eldor, vedtatt i 1982

Reguleringsplan for Dyster-Eldor, nordre del, vedtatt 14.06.1989

Forslag til reguleringsplan for Dyster-Eldor, søndre del, behandlet 1995 – 1999. Utsatt

Kommuneplanen for Ås – arealdelen 2007 – 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker 1. gang

Offentlig ettersyn

Det faste utvalget for plansaker 2. gang

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Disposisjonsplan fra 1982
2. Utsnitt av kommuneplankartet
3. Reguleringskart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Bemerkning fra Hafslund Nett
6. Bemerkning fra kommuneingeniøren
7. Bemerkning fra Naturvernforbundet
8. Bemerkning fra Molland

9. Bemerkning fra Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor
10. Bemerkning fra Eldegard, Heie, Longva
11. Bemerkning fra Granheimlia beboerforening
12. Utdrag av kulturminneregistrering
13. Undersøkelse av amfibieforekomster

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Offentlige etater og utvalg
Berørte foreninger/organisasjoner
Berørte grunneiere og naboer

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Planarbeidet med Dyster-Eldor startet omkring 1970, da det ble avholdt arkitektkonkurranse for et boligområde for ca. 2 000 boliger i området. Grunnlaget for dette prosjektet var planene om ny hovedflyplass i Hobøl og antatt boligbehov som følge av dette. Da flyplassen ble skrinlagt og det samtidig ble lagt større vekt på jordvern, ble planområdet kraftig redusert.

I 1982 ble det vedtatt en disposisjonsplan for Dyster-Eldor med plass til omkring 450 boliger, en disposisjonsplan som omfatter samme området som ligger inne i nåværende kommuneplan.

Reguleringsplan for nordre del av Dyster-Eldor, ca. halvparten av det totale boligområdet, ble godkjent av Ås kommunestyre 14.06.1989. Dette området er nå ferdig utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

I 1995 startet behandlingen av reguleringsplan for søndre del av Dyster-Eldor. Det ble utredet alternative trafikkløsninger, med henblikk på å tilrettelegge for ringbuss-system. Siste behandling av veisystemet var i 1999. Deretter ble reguleringsplanen lagt til side, da kommunen ville prioritere utbygging på Moer framfor utbygging på Dyster-Eldor.

I henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, er søndre del disponert til boligformål, barnehage og barneskole. I henhold til kommuneplanens boligprogram skal området kunne bebygges med ca. 200 boliger, halvparten rekkehus og halvparten eneboliger. I henhold til boligprogrammet skal boligbyggingen starte i 2015.

Ås kommune har i 2007 vedtatt at planarbeidet skal gjenopptas, og at kommunen skal selge arealene til utbygging.

Under behandling av handlingsprogrammet med økonomiplan 2008 – 2011 i kommunestyret i desember 2007 ble følgende tillegg/ending vedtatt:

I arbeidet med reguleringsplan for Dyster-Eldor II skal det legges vekt på å utvikle et helhetlig boligområde som legger til rette for framtidsrettede løsninger innen energi

(fjernvarme, energieffektive hus), kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport (gang- og sykkelveier, trasé for ringbuss) og som tilpasser tomter, lekearealer, fellesarealer til områdets naturlige vegetasjon. Arbeidet skal bidra til å nå målene i kommuneplanen innen samfunnsutvikling og boområder, og må ses i sammenheng med arbeidet med en klimaplan for Ås kommune.

Underretning om igangsetting av reguleringsarbeid – inntak forhåndsuttalelser:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 har Ås kommune 27.11.2007 gitt underretning om igangsetting av reguleringsarbeid gjennom annonser i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende. Dessuten er forhåndsvarsel sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger inntok:

Bemerkning 1:

Hafslund Nett (29.11.2007) har linje-/kabelanlegg i reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til. Se vedlegg 5.

Bemerkning 2:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (08.01.2008) forutsetter at reguleringsformålet er i tråd med kommuneplanen. Det bes om at følgende hensyn synliggjøres og ivaretas: Generelt er temaer som barn og unges interesser i planlegging, samordnet areal- og transportplanlegging, støy, universell utforming og risiko- og sårbarhetsanalyse ofte sentrale å vurdere. I tillegg kan følgende være aktuelt: kulturlandskap/jordvern, biologisk mangfold/viktige naturtyper, vil, grønnstruktur og friluftsliv. Kommunen må vurdere om planen trenger konsekvensutredning.

Bemerkning 3:

Akershus fylkeskommune (14.01.2008) viser til at det må foretas arkeologiske registreringer. Dessuten minnes det om "Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen", pkt. 5:

"Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold

- gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider

- kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne."

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det anbefales at reguleringsbestemmelsene stiller krav om at leke- og fellesareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene. Dessuten anbefales at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig planfasen.

Kommunen må stille krav til universell utforming inne og ute, og at en viss del av boligene har livsløpsstandard.

Bemerkning 4:

Statens vegvesen (11.01.2008) har ingen innvendinger til det varslede planarbeidet. Det interne veisystemet bør legges til rette for best mulig kollektivbetjening av alle områdene på Dyster-Eldor.

Bemerkning 5:

Kommuneingeniøren i Ås (28.12.2007) gir anbefalinger om minste veibredder, at felles atkomstveier unngås, at det reguleres fortau eller gang- og sykkelvei, krav til overvannshåndtering. Dessuten vises det til kommunens krav om kretsløpsbasert overvannshåndtering. Se vedlegg 6.

Bemerkning 6:

Naturvernforbundet i Ås (14.01.2008) viser blant annet til at det er dokumentert stor salamander i området. Naturvernforbundet viser ellers til at forbundet har etterlyst oppfølging av kartlegging av biologisk mangfold, og at det må utarbeides en forvaltningsplan. Se vedlegg 7.

Bemerkning 7:

Tone og Ove Molland (20.12.2007) har en stor enebolig i Granheimlia 40. De nærmer seg pensjonsalderen, og sammen med noen venner ønsker de å opparbeide et mindre felt med 3 – 5 enheter, for eksempel mindre eneboliger kjede eller en løsning med felles tun, med felles oppvarmingskilde (jordvarme, grunnvann m.m.). De spør om dette er mulig innenfor området. Se vedlegg 8.

Bemerkning 8:

Bente og Ivar Brynhildsen, Anne Lise og Annar Foss Pedersen, Annette og Erland Wolff, Håkon Sparre, Gunn og Oddvar Eldor (19.12.2007) påpeker at det må bli satt igjen en vegetasjonssone mellom byggefeltet og LNF-området for å opprettholde det preget som kulturlandskapet har i dag. Det må tas særlige hensyn når det gjelder jordvern. Det er flere hensyn som taler for at det oppdyrkede området trekkes ut av reguleringsplanen og selges som tilleggsjord til dagens bruker. Det vises også til kulturhistoriske hensyn: Eldorødegården og Eldorveien som bør bevares. De siterer hva miljøvernutvalget uttalte til de første disposisjonsplanene for Dyster-Eldor i 1981: *"Forholdene bør legges til rette, slik at bebyggelsen på "Eldorødegården" kan bevares, slik at eiendommen, med tilhørende friareal, danner en naturlig og harmonisk overgang mellom boligområdet og jordbruksområdet"*. Se vedlegg 9.

Bemerkning 9:

Katrine Eldegard, Olav Heie, Åshild Longva (12.01.2008), Nylenna, viser til forekomst av salamander i området, og at dette må kartlegges. Se vedlegg 10.

Bemerkning 10:

Granheimlia Beboerforening v/Petter Tidemand-Johannessen og Bodil Kristin Pedersen (13.01.2008) viser til at det er viktig å opprettholde et bredt utbebyggt område mot Granheimlia. Dette vil kunne fungere som en grønn korridor med turstier og løyper. I området er det også trekkruiter og beiteområder for bl.a. rådyr og elg, i tillegg til hekkeområder for flere fuglearter. Det vises ellers til hensyn til kulturlandskap og biologisk mangfold, avrenning, tilførselsveier, terrengtilpassing, utnyttelsesgrad og naturlige avgrensninger, utbygging av miljøhus, konsekvensanalyser og samspill med nabolaget. Se vedlegg 11.

Bemerkning 11:

Planforum: Saken har vært drøftet i kommunens administrative planforum flere ganger.

Forumet har påpekt usikkerhet knyttet til kommunestyrets vedtak om kretsløpsbaserte løsninger for avløp. Kommunestyrets vedtak om fremtidsrettede løsninger innen energi er i samsvar med kommunens klima- og energiplan. Det ventes Ås kommune vier dette oppmerksomhet i nettverket Grønne energikommuner. Det må avsettes areal til infrastrukturen som en energiløsning krever, og om dette må settes inn i reguleringsbestemmelsene, i privatrettslige utbyggingsavtaler, eller krav i salgskontrakt. Gang- og sykkelveier må være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av boliger. Gangstier mellom boligene. Oppfølging av konklusjonene rapport om dammer.

Uttalelser om fornminner er ukomplisert å etterkomme. Salamandrene ”beslaglegger stort areal, dvs. det blir mye grøntareal i planen. Vanskelig å oppfylle kommuneplanens bolig tall.

Deler av dagens bussholdeplass tas med i planen, slik at det blir plass til miljøstasjon. Alle veier i området bør være kommunale veier.

Det må lages hindringer slik at ikke grøntområdene blir privatisert.

Reguleringsplanen må utformes slik at det legges til rette for alternativer til elektrisitet som energikilde.

Det må være plass for nærvarmesentral.

Kulturminneregistrering:

Det er gjennomført kulturminneregistrering:

I oversendelse datert 17.10.2008 vise det til funn av kullmile, funn av flintavslag, et steingjerde og en teigpløyd åker: Kullmilen og steingjerdet bør bevares. Flintfunnene og åkeren anbefales frigitt etter dispensasjon fra kulturminneloven. Se vedlegg 12.

Undersøkelse av amfibieforekomster:

Leif Åge Strand og Adele Stornes har utarbeidet en rapport datert 29.08.2008:

”Undersøkelse av dammer, bekkedar og skogområde på Eldor i Ås som amfibiebiotoper o forbindelse med planlagt boligbygging”.

De konkluderer blant annet med at det er dammer på Nylenna og Eldorødegården med amfibier.

Gårdsdammen på Nylenna har stor og liten salamander og vanlig frosk.

Skogsdammen på Nylenna har frosk.

Tundammen på Eldorødegården har liten salamander. (Ved befaring av kommunen 19.05.2009 ble det også registrert en frosk.)

Bekkedraget nord for Eldor Vestre: Funn av froskerumpetroll og senere frosk.

Rundt gårdsdammen på Nylenna bør det være en buffersone på minst 150 meter, og rundt dammen på Eldorødegården en buffersone på minst 100 meter.

Se vedlegg 13.

Kommentarer til bemerkningene/forhåndsuttalelsene:

Til bemerkning 1 (Hafslund Nett):

Uttalelsen tas til etterretning. Reguleringsplanen forutsettes å ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte kabelanlegg.

Til bemerkning 2 (Fylkesmannen):

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen. Planforslaget vil ta de hensyn som det er praktisk mulig å gjennomføre i et område som er forutsatt utbygd.. Det vurderes ikke som påkrevet med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII-a. Dyster-Eldor-området anses tilstrekkelig ble vurdert gjennom disposisjonsplanen fra 1982, reguleringsplanen for Dyster-Eldor, nordre del, fra 1989 og gjennom de tre siste kommuneplanene for Ås kommune. Det er imidlertid foretatt en enklere konsekvensvurdering. Det vises til avsnittene *Beskrivelse av planforslag*, *Konsekvensvurdering* og *Risiko- og sårbarhetsanalyse*.

Til bemerkning 3 (Akershus fylkeskommune):

I området er det avsatt arealer for barn og unge, blant annet gjennom romslige friområder som ikke er utsatt for utilbørlig forurensning, trafikkfare og støy. Det er regulert gang- og sykkelveier. Også innenfor det enkelte boligfelt vil det bli leke- og oppholdsarealer, i tillegg til at det er regulert plass for skole og barnehage. Riktignok er hele planområdet i dag et skogsområde, med løvtrær og med innslag av gran- og furu. Dette området er i dag til dels i bruk som friluftsområde for de omliggende boligområder. Det settes i reguleringsbestemmelser krav om at lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Til bemerkning 4 (Statens vegvesen):

Det er foreslått bussrute gjennom området, en forlengelse av busstraseen som i dag avsluttes i en sнопlass i krysset Grunnsfjellveien X Det etableres en ny bussнопlass helt i sør i området. Gjennomgående bussrute etableres ikke.

Til bemerkning 5 (Kommuneingeniøren):

Anbefalingene fra kommuneingeniøren om veibredder m.m. innarbeides i planen.

Til bemerkning 6 (Naturvernforbundet):

Det er foretatt registrering av amfibier, men ingen omfattende registrering av biologisk mangfold for øvrig. Men viktige tekk i naturområdet er søkt beholdt, så langt det er mulig, idet området tross alt skal bygges ut.

Til bemerkning 7 (Tone og Ove Molland):

Rent fysisk er det mulig å oppfylle ønsket om et økologisk gårdstun. Det vises også til uttalelsen/vedtaket i kommunestyremøte i desember 2007 om fremtidsrettede løsninger m.m.

Til bemerkning 8 (Brynhildsen, Pedersen, Wolff, Sparre, Eldor):

Det legges inn vegetasjonssone mot sør og sørøst. Landbruksarealet innenfor planområdet reguleres til landbruk, og veien til Eldorødegården opprettholdes.

Til bemerkning 9 (Eldegard, Heie, Longva):

Registrering av amfibier er gjennomført, og planen er utformet for til en viss grad å etterkomme hensynet til de sårbare artene.

Til bemerkning 10 (Granheimlia Beboerforening):

Planen imøtekommer flere av ønskene når det gjelder grøntområder m.m.

Til bemerkning 11 (Planforum):

Planen søker langt på vei å oppfylle de kravene/ønskene som er framsatt.

Beskrivelse av planforslag:

Planområdet har et samlet areal på 183 dekar, hvorav ca. 170 dekar eies av Ås kommune. Området består av småkupert terreng som i hovedsak er bevokst med løvskog etter at mesteparten av barskogen ble hogd ned i begynnelsen av 1980-årene. Det er også innslag av furu og litt gran, spesielt i den søndre delen av området. Området grenser i nord til Grunnfjellsveien og nordre del av Dyster-Eldor som er utbyggt med boliger, i sør og øst grenser det mot skog og dyrket mark, i vest mot Granheim og Sollia boligområder.

Hovedveisystemet er en forlengelse av Grunnfjellsveien. Langs hovedveien reguleres gang- og sykkelvei og bussholdeplasser. Alle veiene ender i snuplasser, og veiene har en regulert bredde på minst 9 meter, inkludert skuldre og grøftekanter på hver side. De økte veibreddene gir bedre mulighet for å legge kabler og fjernvarmerør.

Det er regulert inn boligfelt med eneboliger, eventuelt med hybelleiligheter og tomannsboliger/rekkehus. Til sammen kan det bli plass for nærmere 200 leiligheter, inkludert hybelleilighetene.

I øst er det avsatt plass for barneskole og barnehage.

Eldorødegården som eies av Ås kommune, men er leiet ut til boligformål, inngår i planen. Veien til Eldorødegården opprettholdes som atkomstvei fra sørøst og forlenges videre som gangvei fram til hovedveien gjennom området.

Det er regulert inn et større sentralt friområde samt et friområde i øst. Her kan det etableres/opprettholdes turstier og lekearealer, i tillegg til lekeområdene innenfor hvert boligfelt. Deler av friområdet fungerer dessuten som vegetasjonsskjerm mot landbruksområdene i øst og sør. Turstier fører fram til Eldorveien og veien til Eldorødegården og videre ut i utmarka.

I området er det avsatt areal til miljøstasjon og nærvarmesentral.

Dammene med amfibier bevares, og det er avsatt grøntområder/friområder rundt dem, om enn ikke i så stort omfang som anbefales av ekspertene. To områder med radius på henholdsvis 150 og 100 meter rundt dammene ville ha beslaglagt ca. 1/3 av boligfeltene. Grøntområdene rundt dammene er regulert til friområder, og avgrensningen følger i hovedsak naturlige terrenglinjer.

Kullmilen i nord er foreslått regulert til spesialområde - bevaring i tilknytning til et lite friområde. Steingjerde med Nylenna er også søkt bevart. Den teigpløyde

åkeren/ødeåkeren ved Eldorødegården foreslås frigitt, jfr. fylkeskommunens anbefaling.

Konsekvensvurdering.

Planen betyr at et stort, sammenhengende grøntområde blir utbygd. Dette gir konsekvenser for vegetasjon og dyreliv, men de store grøntarealene som inngår i planen, gjør at deler av vegetasjon og dyreliv kan bevares, jfr. salamanderdammene. Turveiene mot øst og sør opprettholdes, og en skjermvegetasjon bidrar til en myk overgang mellom boligområder og landbruksarealene. .

Med 150 – 200 boligenheter vil trafikkøkningen på Grunnfjellsveien bli henimot 1000 biler ekstra per dag, dvs. til sammen ca. 2000 biler i døgnet når man også tar med dagens trafikk fra Dyster-Eldor, nordre del. Dette tallet kan reduseres dersom det etableres en effektiv bussrute til Ås sentrum. Planen legger opp til en slik mulighet, slik at man tilfredsstiller kravet til samordnet areal- og transportplanlegging. Gang- og sykkelvei gjennom området tilrettelegger for sykkeltransport. Snuplasser istedenfor vendehammerer i enden av atkomstveiene reduserer faren for ulykker ved rygging av biler. Plan og unges interesser er rimelig ivaretatt, både når det gjelder leke- og oppholdsarealer og trafiksikkerhet. Rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av gangveier og lekeplasser før boligene tas i bruk, bidrar til dette.

Planen har en utforming som muliggjør gjennomføring av de miljøtiltakene som kommunestyret foreslo i møte i desember 2007, men etablering av fjernvarmeanlegg er antagelig ikke det mest gunstige i et område med småhusbebyggelse. Det er mulig å etablere kretsløpsbaserte løsninger for avløp, miljøvennlig transport m.m., jfr. arbeidet med klimaplan for Ås kommune, en plan som for øvrig er lagt ut på høring..

Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planen er vurdert ut fra faktorer som støy, trafiksikkerhet, forurensning, vern av vegetasjon, fugle- og dyreliv, rasfare, radon. Det synes ikke nødvendig med ekstraordinære tiltak. Trafiksikkerheten anses rimelig ivaretatt, jfr. planbeskrivelse og konsekvensvurdering. Planen legger ellers opp til vern av vegetasjon og dyreliv i den grad det er forenlig med utbygging av området. Det er neppe rasfare innenfor det planlagte utbyggingsområdet. Det settes krav om radonundersøkelse før tomtene utbygges.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget viser en rimelig balanse mellom utbygging og hensyn til miljøet. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for Ås for 2007 – 2019. Det anbefales at planen med bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 62/09

**R-217/1M - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJÆRNES - MINDRE VESENTLIG
ENDRING**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: R-217/1M

Saknr.: 09/853

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

62/09

04.06.2009

Innstilling:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2 vedtar det faste utvalget for plansaker følgende forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Kjærnes, ved at reguleringsbestemmelsen § 16 b gis følgende ordlyd:

Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Privat forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Kjærnes ble vedtatt i Ås kommunestyre 10.05.2006.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringskart
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser
3. Uttalelse fra Kari Gjefsen
4. Uttalelse fra John Vinneng

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Utsendelsesbrev av 27.03.2009
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Kari Gjefsen
- John Vinneng
- Hjeltnes Consult AS

- Bjørn Stubberud

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Privat forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for ovennevnte område ble vedtatt i Ås kommunestyre 10.05.2006.

I reguleringsplanen inngår gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien fra krysset mellom Kjærnesveien og Nebbaveien og fram til ca 80 – 90 meter sør for Kjærnes Brygge. Reguleringsbestemmelsen § 16 b har følgende ordlyd:

Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet, før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnes brygge.

Denne ordlyden er uklar og ikke helt i samsvar med plankartet. Dette har medført noe uenighet om forståelse av planen.

Planbestemmelsen ble diskutert sist på møte i det faste utvalget for plansaker 12.02.2009. Det ble da foreslått å gi paragrafen en bedre eller klarere ordlyd for å få slutt på diskusjonen. En slik omformulering kan behandles som en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan og kan vedtas endelig av det faste utvalget for plansaker etter at berørte parter er gitt anledning til å uttale seg, jfr. plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2.

Underretning om mindre vesentlig endring:

I brev av 27.03.2009 sendte bygnings- og reguleringsjefen ut varsel om mindre vesentlig endring av reguleringsplanen og foreslo følgende:

§16 b gis følgende ordlyd.

"Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet før gang- og sykkelveien er bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser."

Bemerkninger:

Til forslaget innkam følgende bemerkninger.

Kari Gjefsen (27.04.2009) mener det er klart at gang- og sykkelveien skal føres helt fram til Kjærnes Brygge. Se vedlegg 3.

John Vinneng (28.04.2009) har en lang utredning som i hovedsak går på andre forhold ved reguleringsplanen. Han forutsetter at gang- og sykkelveien skal føres helt fram til Kjærnes brygge. Se vedlegg 4.

Dette innebærer ingen reell endring av planens innhold, men teksten gis en klarere ordlyd sett i forhold til reguleringskartet.

Vurdering med konklusjon:

Teknisk sjef finner ikke at bemerkningene inneholder nye momenter som har betydning for forslaget til endring av § 16 b.

Plankartet viser hvor langt veien skal bygges. Den regulerte gang- og sykkelveien stopper 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. Spørsmålet om lengden på gang- og sykkelveien ble dessuten drøftet med forslagsstillerne under utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det er således forutsatt at gang- og sykkelveien skal bygges så langt som plankartet viser. Reguleringsbestemmelser lages normalt som tilleggsopplysninger om forhold som vanskelig kan framstilles på plankartet. Slik er det også i dette tilfellet. På den annen side er selve formuleringen i reguleringsbestemmelsene uheldig eller uklar og har medført uenighet.

Forslaget til endring av planbestemmelsen medfører ingen reell endring av planen, men rydder opp i en uheldig formulering.

Det forslås at forslaget til mindre vesentlig endring godkjennes.

Utv.sak nr 63/09**R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REG. BEST. FOR HOLSTADKULEN**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-251

Saknr.: 07/2861

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 04.06.09:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på kart 1:1000 datert 20.05.09.08, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09.08.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 28-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å sende ut på høring forslag om at gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen vedtatt 24.11.77, skal oppheves når ny reguleringsplan vedtas.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart 1:15 000 datert 22.05.09
2. Utsnitt av kommuneplankart (1: 15 000) datert 22.05.09
3. Plankart 1:1000 datert 20.05.09
4. Reguleringsbestemmelser datert 22.05.09
5. Kart og foto (a og b) som viser registrerte fornminnelokaliteter
6. Gjeldende reguleringsplankart for Holstadkulen
7. Kopi av uttalelse fra Akershus fylkeskommune
8. Kopi av uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater ifølge egen liste

SAKSUTREDNING:

Planstatus

Planområdet Holstadkulen er omfattet av reguleringsplan vedtatt 24.11.77 (R-25) og er i henhold til kommuneplan for Ås 2007-2012, arealdelen, disponert til en blanding av boligformål og landbruk-, natur- og friluftformål (LNF). I tillegg omfattes søndre del av boligbebyggelsen på østsiden av Åsulvs vei, til og med søndre del av eiendommen gnr 15 bnr 22, av retningslinjer for områder med sterke kulturlandskapskvaliteter.

Bakgrunn

Utgangspunktet for en omregulering av planområdet, er at det ikke er samsvar mellom nåværende reguleringsplan og ovennevnte kommuneplan, i og med at sistnevnte blant annet legger tilrette for en beskjeden omdisponering av arealer fra landbruks- til boligformål.

Beskrivelse av planområdet

Ved varsel om igangsetting av planarbeid for Holstadkulen i desember 2007, omfattet planområdet, foruten boligbebyggelsen på Holstadkulen, deler av tilliggende landbruksarealer og var identisk med plangrensen i gjeldende reguleringsplan vedtatt 24.11.77. I forbindelse med arkeologisk registrering i desember 2008, ble planområdet innskrenket til bare å omfatte villabebyggelsen langs Åsulvs vei og Herløgs vei som er disponert til boligformål i henhold til arealdelen i kommuneplan for Ås 2007-2012, samt noen mindre landbruksarealer. Planområdet er nå på ca 53 daa.

Natur- og landskap

Planområdet ligger på høydedraget Holstadkulen på nordsiden av riksvei 152 midt mellom Korsegården og Frogn grense. Holstadkulen ligger på en morenerygg med fri sikt i alle retninger. Landskapet er åpent og preget av jordbruk. Reguleringsområdet omfatter først og fremst eksisterende boligtomter med villabebyggelse og opparbeidede hager og naturtomter. I de skogkledde områdene består vegetasjonen av furuskog. Det er imidlertid et eldre juletreffelt på eiendommen gnr 15/10. Terrenget er forholdsvis flatt med høyeste punkt - selve Holstadkulen - midt inne på eiendommen gnr 15 /21. Åsulvs vei heller svakt mot syd og riksvei 152. Grunnen består i nord av lys grågul finkornet sand mens den i sør på østsiden av Åsulvs vei består av mørk grå mellomkornet sand og stein.

Bebyggelse

Boligbebyggelsen langs Åsulvs vei og Herløgs vei er oppført i fra slutten av 1960-årene og fram til ca. 2006. Gårdsanleggene Vennergård og vestre Holstad kan dateres så langt tilbake som tidlig på 1300-tallet.

Veier

Åsulvs vei og Herløgs vei er begge kommunale veier. I gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen er atkomstveiene til eiendommene gnr 15/8, 15/10, 15/18 og 15/19 regulert som felles avkjørsel.

Vann og avløp

Nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for Holstadkulen forventes ferdigstilt innen utgangen av 2010. Dette vil bety en utbedring og erstatning av dagens lokale rensesanlegg.

Barn og unge

Når det gjelder barn og unges mulighet for trygge boforhold, er planområdet oversiktlig, og det finnes et regulert friområde/ballplass sentralt i planområdet, mellom eiendommene 15/32 og 15/35, Herløgs vei 3 og 5. Når det gjelder å legge til rette for en tryggere trafikksituasjon i området for barn, er det i reguleringsplanen foreslått fortau langs Åsulvs vei fram til Herløgs vei.

Samfunnssikkerhet

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radon, støy samt grunnforurensing og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsa spesiell beredskap foruten sikring av gode trafikkforhold for gående og syklende. Bilveiene i området foreslås regulert til kommunale veier med totalbredde på 8 meter samt private felles avkjørsler, og det er foreslått fortau langs Åsulvs vei fram til Herløgs vei. Det er ikke foreslått nedbygging av dyrket mark.

Beskrivelse av planforslaget

Plankartet viser at bebyggelsen på Holstadkulen stort sett er regulert til boligformål B1, B2 og B3. Innenfor planområdet er eiendommen gnr 15/10 delvis regulert til boligformål og delvis landbruksformål, jamfør kommuneplanens arealdel, se vedlegg 2. Veiene er foreslått regulert til kommunale veier med totalbredde 8,0 meter, og noen mindre atkomstveier er foreslått regulert til private felles avkjørsler. Det er foreslått et generelt delingsforbud i området, mens eiendommen gnr 15/8 er foreslått delt i to store tomter, se vedlegg 4. Det er foreslått regulert omfattende sikringssoner rundt registrerte kulturminner for å skape en tydelig sammenheng mellom fornminnene i området.

Forhåndskommentarer

Det ble varslet om igangsetting av planarbeid i avisannonser og brev til berørte parter, sistnevnte datert 13.12.07.

Det er kommet inn følgende uttalelser:

1. Akershus fylkeskommune (13.12.97):

Fylkeskommunen viser til varsel om igangsetting og har tolket kommunens skriv til å omhandle eventuell bygging av 15 nye boliger som fylkesrådmannen påpeker vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Når det gjelder landskap, vises det til at området ligger på raet mellom Korsegården og Frogn og tilhører et kulturlandskap som er vurdert som verdifullt i kommuneplan for Ås 2007-2019, og i registreringen av kulturlandskap i Follo, vurdert å ha verdi i regional/nasjonal sammenheng. Dette er knyttet til endemorenen som dannet seg i forbindelse med isens tilbaketrekning i form av god og lettreven jord og tidlige jordbruksbosetninger som resultat. Under befaring ble det observert en gravhaug, tidligere ukjent, fra jernalderen på eiendommen gnr 15/21. På bakgrunn av dette funnet og nærhet til øvrige fredete kulturminner, vurderes planområdet til å ha stort potensial for ytterligere fornminnefunn. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet.

Når det gjelder nyere tids kulturminner, nevnes gårdsbebyggelsen på Holstadgårdene og en husmannsstue Ingerstua innenfor planområdet som er SEFRAK-registrerte og av høy verneverdi.

Fylkesrådmannen konkluderer med å fraråde at det åpnes for ny boligbygging på Holstadkulen. Fylkesrådmannen vil vurdere et eventuelt forslag om innsigelse dersom planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskaps- og kulturminneverdiene i området.

2. Marit og Trygve Kvarme (20.12.07)

Eiere av gnr 15/17 uttaler at det er lite ønskelig å etablere flere boliger i Herløgs vei eller med atkomst gjennom denne veien, ettersom den er smal, slik at økt trafikk vil være uheldig.

3. Hafslund Nett (08.01.08)

Hafslund Nett uttaler at de har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg

4. Marianne Ervik og Morten Østli (12.01.08)

Eiere av gnr 15/8 uttaler at de ønsker å bebygge eiendommen med nytt bolighus og stall for hester samt anlegge ridebane. De opplyser at en eventuell byggestopp i påvente av ferdig reguleringsplan vil være uheldig for deres utbyggingsplaner.

5. Follo Prosjekt a.s.(25.01.08)

Bemerkningen gjelder for gnr 6 bnr 1, Børsumrud gård og signalisere at det ikke er ønskelig at det legges opp til noen form for ferdsel på gårdsveien fra Åsulvs vei og fram til gårdstunet fordi det her drives opptrening av spranghester til internasjonale konkurranser. Gården opplyses å ha en annen veitilknytning til Drøbakveien, riksvei 152, og gårdsveien fra Åsulvs vei ønskes derfor stengt for all trafikk ved utgangen av det
Foreslåtte planområdet.

6. Statens vegvesen (28.01.08)

Vegvesenet viser til at gjeldende kommuneplan for Ås legger opp til en beskjeden utvikling omdisponering av arealer tidligere disponert til landbruksformål. Vegvesenet forutsetter at det i det videre planarbeidet redegjøres for hvor mange boliger det legges tilrette for innenfor planområdet og trafikale konsekvenser. Med bakgrunn i en slik redegjørelse, vil de kunne ta stilling til om det er behov for tiltak i krysset mellom riksvei 152 og Åsulvs vei. Planområdet ligger på motsatt side av riksveien i forhold til anlagt gang- og sykkelvei, slik at boligfortetting vil medføre økt fotgjengerkryssing på riksveien. Det gjøres oppmerksom på at byggegrensen mot riksveien er 50 meter, jamfør veglovens § 29.

7. Beboere på Holstadkulen (28.01.08)

Flere av beboerne i området har kommet med en samlet uttalelse til planarbeidet. Her framkommer det at de er opptatt av å ta vare på de store tomtene på ca 1 daa og mener at fortetting bør kunne skje på de største tomtene i Åsulvs vei, som på gnr 15/4, 15/7, 15/8 og 15/10. Størst utbygging mener de at en ville oppnå ved at gnr 15/7 og 15/4 avstår arealer slik at det kan legges en ny vei parallelt med Herløgs vei. Beboerne savner dessuten veibelysning for økt trygghetsfølelse.

Dessuten påstås at plantet furu langs Åsulvs vei samt andre trær på eiendommen gnr 15/10 er til sjenanse for andre beboere i området og ønskes fjernet. Til tross for misnøye med nevnte beplantning, hevdes det i uttalelsen at planen bør si noe om betydningen av vegetasjon i området ettersom Holstadkulen ligger høyt og er utsatt for vind. Det bes om at Åsulvs vei og Herløgs vei rustes opp for å tåle dagens trafikkmengde. Beboerne ønsker at Holstadkulen skal bli et enda mer attraktivt sted å bo.

8. Arkitekthuset Knut H. Knudtsen as (28.01.08)

På vegne av eierne av Åsulvs vei 11, gnr 15 bnr 11, Ingrid og Oddbjørn Pettersen uttaler Knudtsen at Pettersen har til hensikt å oppføre en ny bygning på den sydlige delen av tomta. Kollen (med tidligere fastmerke, selve Holstadkulen, vår bemerkning) vil ikke bli berørt og vil være et naturlig skille mellom eksisterende og ny bebyggelse. De vil være takknemlige om det i reguleringsplanen legges til rette for en ny bolig på eiendommen 15/11.

9. Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen (29.01.08)

Eierne av gnr 14/3 og 15/3, Holstad vestre, uttaler at de er åpne for en beskjeden utbygging dersom Åsulvs vei utbedres og får belysning, at eventuelle nybygg er tilknyttet jord- og skogbruk og at det ikke bygges rekkehus eller flere boenheter pr. tomt med unntak av utleieleilighet i underetasjen. Videre uttaler de at de vil kreve årlige avgifter for utslipp av overvann, drensvann, rensset kloakkvann og lignende. Det opplyses om at overskuddsmasse av jord som stammer fra deres eiendom, skal plasseres på anvist sted. Fredriksen er undrende til at kommunens renseanlegg sies å være oppgradert, ettersom det kommer kloakkvann opp av bakken, noe han anser som uakseptabelt med tanke på lukt, smittefare og rasjonell landbruksdrift.

10. Erling Fimland (30.01.08)

Eier av Herløgs vei 6, gnr 15/29, mener først og fremst at reguleringsplanen burde ha foreligget tidligere og at kommunen må ta ansvar for at bygging skjer i samsvar med godkjente tegninger. Videre forelås det at kommunen holder et møte med beboerne i området underveis i planprosessen. På dette møtet kan en debattere forhold som vei, belysning og fellesarealer sett i forhold til en helt konkret ramme for utbygging.

11. Ingvill Krogstad Svanes og Knut Tønnes Svanes (30.01.08)

Eiere av Åsulvs vei 12, gnr 15 bnr 18 mener det må etableres gangfelt ved krysset mellom Åsulvs vei og Drøbakveien. Videre mener de at Åsulvs vei ikke er i god nok stand til å tåle økt trafikk og er dessuten utrygg som skolevei. De ønsker i tillegg at lekeplassen rustes opp.

12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.01.08)

Fylkesmannen (FM) mener kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. FM mener varselet om igangsetting av planarbeid signaliserer at formålet med den nye reguleringsplanen er å legge til rette for mer boligbygging i området. De mener planområdet er unødvendig stort. FM ser det som svært uheldig dersom kommunen legger opp til en utvikling i området som går langt utover de relativt beskjedne omdisponeringer som gjeldende kommuneplan legger opp til. FM ber om at eventuelle avvik fra kommuneplanen begrunnes.

Miljøvernavdelingen forutsetter at plankonsekvensene for natur og miljø belyses gjennom det videre planarbeidet.

Landbruksavdelingen påpeker at planområdet er en del av et større sammenhengende jordbruk- og kulturlandskapsområde og minner om at jordvernet er styrket. Ifølge fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer, ligger størsteparten av det berørte jordbruksarealet i søndre halvdel av planområdet, merket KL3 på kommuneplankartet. Landbruksavdelingen vurderer pågående planarbeid til å være svært uheldig og varsler om en mulig innsigelse dersom ikke planen ved offentlig ettersyn ivaretar hensynet til det stedlige kulturlandskapet.

13. Terje Wold (31.01.08)

Wold, eier av gnr 15 bnr 4, har ca 30 dekar skoggrunn innenfor planområdet og ønsker at hele eller deler av arealet omdisponeres til boligformål. Han mener dette er gunstig med tanke på å opprettholde Brønnerud skole. Grunnforhold og arrondering er meget gode for infiltreringsanlegg for avløp. Landbruksmessig er arealet ifølge Wold av liten betydning.

14. Otto Ullevålseter

Eier av gnr 15 bnr 23 og 24 er generelt svært opptatt av eksisterende og framtidige avløpsløsninger for Holstadkulen og ønsker gjerne å delta på en befaringsområdet.

15. Marit Lilleby Kvarme og Trygve Sørbø Kvarme (31.01.08)

Kvarme er eiere av gnr 15 bnr 17, Herløgs vei 4, er positive til etablering av flere boliger i området. De ønsker imidlertid ikke mer trafikk i Herløgs vei. De er også opptatt av at lekeplassen rustes opp. Videre ønsker de etablering av fortau og gateløp langs Åsulvs vei samt ved krysset mellom Åsulvs vei og riksvei 152, Drøbakveien. De forutsetter at etablering av flere boliger i området ikke medfører kostnader for dem.

Teknisk sjefs kommentarer til uttalelsene

På bakgrunn av flere av kommentarene, deriblant uttalelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, vil teknisk sjef presisere at hensikten med å utarbeide ny reguleringsplan for Holstadkulen, er å lage en reguleringsplan som samsvarer bedre med gjeldende kommuneplan enn hva eksisterende reguleringsplan gjør. I henhold til gjeldende reguleringsplan er eiendommen gnr 15/8 i sin helhet disponert til landbruksformål. I den nåværende kommuneplanens arealdel er denne eiendommen i sin helhet disponert til boligformål etter tidligere bare delvis å ha vært disponert til dette. Kommuneplanens arealdel legger sånn sett opp til en meget beskjedne boligutvikling i området. I forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen har en dermed blant annet til hensikt å legge til rette for framtidig utvikling av eiendommen 15/8 samt gi klare føringer for utvikling av bebyggelse og veier.

Til uttalelse 1

Se kapittel om arkeologisk registrering nedenfor.

Til uttalelse 5

Dersom det ikke er ønskelig med trafikk i Åsulvs vei vest for plangrensen, foreslås det å sette opp skilt, eventuelt bom. Det kan eventuelt sendes søknad til kommunen om oppføring av skilt.

Til uttalelse 7 og 13

Det er ikke aktuelt med boligfortetting på de foreslåtte eiendommene. I forslaget til ny reguleringsplan for Holstadkulen, er både gnr 15/4 og 16/7 tatt ut av planområdet. Disse eiendommene er dessuten disponert til landbruksformål i kommuneplanens arealdel. I reguleringsforslaget er det vist fortau langs Åsulvs vei mot gnr 15/10. Fram til dette eventuelt skal opparbeides, er det ikke mulig for kommunen å kreve fjerning av disse trærne. Det foreslås for øvrig en bestemmelse som omhandler vegetasjon.

Til uttalelse 8

Det vil ikke være mulig å oppføre noen ekstra bolig på eiendommen gnr 15 bnr 21 ettersom store deler av tomta er foreslått til spesialområde-bevaring/fornminne. Det er dessuten foreslått et generelt delingsforbud i planområdet.

Til uttalelsene 9 og 14

Når det gjelder kommentarer vedrørende vann- og avløpsforhold, vises det til opplysninger innledningsvis om at det eksisterende kommunale anlegget vil bli erstattet av nytt vann- og avløpsnett som planlegges ferdigstilt innen utgangen av 2010.

Til uttalelsene 11 og 15

Det er i forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen vist fortau langs Åsulvs vei fram til avkjøringen til Herløgs vei. Beboerne i området kan søke Ås kommune om å etablere belysning i privat regi og senere eventuelt la kommunen sette opp belysning. For belysning ved bussholdeplassen ved riksvei 152, må søknad sendes til Statens vegvesen. Opprustning av lekeplassen må settes i gang av beboerne selv med mulig økonomisk støtte/refusjon fra kommunen etter avtale.

Til uttalelse 12

Til Fylkesmannens anmodning om konsekvensutredning, blant annet som følge av en feiloppfatning om at kommunen hadde planer om å omdisponere større arealer innenfor det opprinnelig 90 daa store planområdet til boligformål, vil bygnings- og reguleringssjefen igjen presisere at planområdet er vesentlig redusert, blant annet for å unngå omfattende inngrep på dyrket mark i forbindelse med kulturminneregistrering. Se mer i innledningen til teknisk sjefs kommentarer ovenfor.

Arkeologisk registrering

Som nevnt i forhåndsuttalelsene, punkt 1., krevde fylkesråds mannen arkeologisk registrering av planområdet. I denne forbindelse ble planområdet vesentlig innskrenket i utstrekning for å unngå omfattende inngrep i landbruksområdene samt spare kommunen for store utgifter. Registreringsarbeidet fant sted i perioden 28.11-10.12.2008. Det ble registrert fire automatisk fredete kulturminner bestående av bosetningsspor fra jernalder, to enkeltliggende gravhauger samt et gravfelt med to gravhauger rett nord for plangrensen. Fire av gravhaugene opplyses å være automatisk fredede og må reguleres til spesialområde-bevaring/fornminne med en

tilstrekkelig stor sikringssone som kan ivareta gravhaugenes forhold til landskapet rundt. Bosetningssporene fra jernalder ble undersøkt og datert og vil søkes frigitt gjennom dispensasjon fra kulturminneloven. Når det gjelder rydningsrøysen som ikke er fredet, kan den ha lokal verdi, og Ås kommune kan i så tilfelle velge å bevare den.

Angående avgrensning og sikringssone rundt de automatisk fredete kulturminnene, gravhaugene, er teknisk sjef kommet til enighet med Akershus fylkeskommune (ved spesialrådgiver Kjartan Fønsteli) om at det skal reguleres en sikringssone som strekker seg fra gnr 15/31 (gravhaug merket 123951), se **vedlegg 5**, via gnr 15/10 med rydningsrøys (merket K124008), SBk1 på plankartet, til gnr 15/21 (gravhaug merket 114295) og videre over gnr 15/20, SBk2 på plankartet. Sikringssonen utgjør dermed et belte gjennom landskapet fra gnr 15/31 via gnr 15/10, 15/21 og 15/20 slik at det etableres visuell kontakt med de fredete gravhaugene på sørsiden av riksvei 152. I tillegg reguleres en sikringssone rundt gravfeltet med de to gravhaugene øst for eiendommen gnr 15/8 (merket R123956), SBk3 på plankartet.

Åpent møte

Når det gjelder ønske om et møte mellom kommunens saksbehandlere og beboere i planområdet for å diskutere det nye planforslaget, vil vi komme tilbake til dette i forbindelse med offentlig ettersyn. Planen antas å ligge ute til høring fram til august/september 2009.

Oppsummering

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalget for plansaker vedtar å legge forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen ut til offentlig ettersyn fram til høsten 2009 og samtidig vedtar å sende forslag om opphevelse av gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen ut på høring.

Utv.sak nr 64/09**R-222 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GRENSEVEIEN 12**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-222	Saknr.: 03/2221
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	118/08	11.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	64/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 04.06.2009

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

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Teknisk sjef ba om at saken utsettes etter ønske fra tiltakshaver.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.12.2008:

Saken utsettes.

Tidligere politisk behandling:

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

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

Forslag til endret reguleringsplan ble etter utbyggers ønske utsatt i møte 11.12.2008.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang

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

Vedlegg som følger saken trykt:

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

Vedlegg som ligger i saksmappen:

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

Utskrift av saken sendes til:

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

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Planområdet ligger nær Ski grense og består av et byggeområde på ca. 11,5 dekar, i tillegg til et veiareal med tilknytning til Grenseveien. Det har tidligere vært regulert til næringsformål, men ble under revisjonen av kommuneplanen i 2007 disponert til boligformål.

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

Forslag til endret reguleringsplan - bemerkninger:

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

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

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

Etter at uttalelsene var kommet inn, ble reguleringsforslag utarbeidet:
Gnr 102/340 – Grenseveien 12 – reguleres til byggeområde for boliger, med mulighet for lavblokker i 3 etasjer og rekkehus. Boligparkering skal delvis løses under terreng, og delvis på bakken. Grenseveien justeres, slik at den flyttes noen meter fra kommunegrensen mot Ski. Det reguleres fortau langs Grenseveiens østside. Dette betyr en viss beskjæring av gnr 102/370, Grenseveien 10, men dette kompenseres ved at regulert parkbelte i industriområdet i Grenseveien 10 utgår.
Det vises ellers til vedlegg 3, med planbeskrivelse og hovedinnholdet i bemerkninger og protester, samt arkitektens kommentarer.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

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

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

Saken trukket og gjenopptatt:

Etter ønske fra arkitekt og utbygger ble saken utsatt i møte i det faste utvalget for plansaker 11.12.2008.

I henvendelse av 23.04.2009 bad arkitekten på vegne av Axer Eiendom om at saken gjenopptas og fremmes for behandling før 1. juli 2009.

Ny vurdering med konklusjon:

Det er ikke innkommet nye momenter i saken etter at den ble utsatt 11.12.2008. Saken fremmes uendret med forslag om at den legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 65/09

Utv.sak nr 65/09

R-253 - FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV DANSKERUD, GNR 75 BNR 18

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-253	Saknr.: 08/1803
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	81/08	28.08.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/09	04.06.2009

Innstilling til møte 04.06.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for endret reguleringsplan for del av Danskerud, gnr 75 bnr 18, som vist på kart datert 13.08.2008, med reguleringsbestemmelser datert 13.08.2008.

Ås, 27.05.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 28.08.2008:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 28.08.2008:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for del av Danskerud, gnr 75 bnr 18, som vist på kart datert 13.08.2008, med reguleringsbestemmelser datert 13.08.2008.

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

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	04.07.2008
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	28.08.2008
Offentlig ettersyn:	25.09.-27.10.2008
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	04.06.2009
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Søknad fra Kjell Skuthe og Jan Skuthe, datert 19.11.2007
3. Kartskisse i målestokk 1:1000 viser eiendommen som er søkt omregulert til to boligtomter
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 12.06.2008
6. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 13.08.2008
7. Reguleringsbestemmelser, datert 13.08.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kjell Skuthe og Jan Skuthe, eiere av gnr 75 bnr 18, Vangen på Danskerud, søker om at eiendommen omreguleres til boligformål og deles i to boligtomter. (Se vedlegg 2 og 3). Eiendommen er totalt på 1554,6 m². Eiendommen er, i reguleringsplan for Danskerud, stadfestet 27.10.1976, regulert til landbruk (se vedlegg 4).

Søkerne mener at to nye eneboliger vil gli naturlig inn i et eksisterende boligfelt og vil ikke være til ulempe for naboene. To av arvingene ønsker å oppføre hver sin enebolig. Eiendommen er beplantet med bærbusker og gressplen. På grunn av størrelsen kan ikke søkerne se at denne eiendommen gir en rasjonell og fornuftig bruk til landbruksformål. Naboen i nord, som driver landbruksvirksomhet, er ikke interessert i å overta eiendommen/utvide virksomheten. Muligheter for tilknytning til vann- og avløpsledninger er i umiddelbar nærhet.

Tidligere behandlinger av eiendommen:

- Søknad om deling:

Det ble søkt om deling av eiendommen til boligformål i 2004. Den gang fikk søkerne avslag med begrunnelsen at denne delen av eiendommen var regulert til landbruk, og at det ikke var særlige grunner til dispensasjon. Søkerne ble gjort oppmerksom på at de kunne komme med innspill om omdisponering i forbindelse med kommuneplanrulleringen.

Eierne kom med innspill til kommuneplanen i 2005 om omregulering av eiendommen til boligformål. Utgangspunktet for kommunens vurderinger var da at eiendommen var uregulert, dvs. disponert til LNF-formål. Konklusjonen ble at det ble vist til § 10 i gjeldende kommuneplan som åpner for spredt boligbygging i LNF-områder. Innspillet ble, med dette uriktige utgangspunktet, ikke vurdert omdisponert til boligformål. Siden eiendommen er regulert, er ikke § 10 aktuell i denne sammenheng.

- Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring:

Det kom ny søknad om deling av eiendommen i 2007. Siden eiendommen er regulert til landbruk, sendte kommunen et brev tilbake til søkerne der kommunen gjorde oppmerksom på at status for eiendommen er den samme som da de søkte i 2004. Det vil si at søknaden ville måtte avslås, med samme begrunnelse som under forrige behandling. De ble gjort oppmerksom på at de eventuelt kunne be om en politisk behandling, i form av en ny søknad om omregulering.

Det ble, jfr. vedlegg 2 og 3, sendt inn en ny søknad om reguleringsendring fra eierne.

Innkomne bemerkninger:

I forbindelse med behandling av søknaden som mindre vesentlig reguleringsendring ble det sendt brev til berørte parter, hvor de ble bedt om å uttale seg til en eventuell omregulering av arealet. Det kom inn bemerkninger fra:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (04.03.2008) gjorde oppmerksom på at deres uttalelse i denne saken er prinsipiell. "Etter landbruksavdelingens vurdering utgjør det aktuelle arealet en vesentlig andel av teigens totalareal, og planforslaget kan derfor anses til å innebære en "nevneverdig endring". Realisering av reguleringsforslaget vil bidra til at restarealet blir mindre drivverdig pga den beskjedne størrelsen som da vil være igjen. Vi anser derfor at planforslaget endrer forutsetningene for å kunne gjennomføre planen for øvrig. En omdisponering som omsøkt, vil også kunne øke presset for å omdisponere resten av jordbruksteigen til boligformål." Landbruksavdelingen fraråder derfor at reguleringsplanen blir endret som foreslått.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og beredskapsstab har ingen merknader til forslaget.

Beboere i Danskerudveien 6A, 6B, 8A og 8B (05.03.2008) uttalte at en av grunnene til at de bosatte seg i Danskerudveien var at det var så åpent rundt. De var positive til at eiendommen, som er søkt omregulert, var regulert til landbruk og at det dermed ikke ville bli oppført noen bebyggelse. Det mener at det er positivt med grønne lunger i boligfeltet. De er også redd for at en omdisponering vil øke trafikkmengden, gjøre veien mer uoversiktlig og dermed mer trafikkfarlig.

Tidligere vurderinger og begrunnelser med konklusjon:

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, ble det undersøkt om eier av det øvrige arealet, som er regulert til landbruk, kom med innspill til rulleringen av kommuneplanen. Det viste seg at det hadde kommet et innspill: Eier av gnr 75 bnr 7, Øystein Kjos, ønsket også å omdisponere sin eiendom til boligformål. Arealet er på ca. 11 dekar. Arealet på gnr 75 bnr 15, som også er regulert til landbruk og som Øystein Kjos eier, er på ca. 6,2 dekar. For sistnevnte eiendom, kom det visstnok ikke innspill om omregulering.

Søknaden fra Kjell og Jan Skuthe forutsatte en omregulering av eiendommen fra landbruk til boligformål. Endring av et formål til et annet er i utgangspunktet en vesentlig reguleringsendring. Det som gjorde at denne søknaden eventuelt kunne blitt behandlet som en mindre vesentlig reguleringsendring, var omfanget. Eiendommen, som ble søkt omregulert, er på kun 1554,6 m².

Siden eierne av denne eiendommen hadde søkt om boligstatus flere ganger og hadde kommet med innspill til kommuneplanen, som var blitt vurdert med feil utgangspunkt, mente teknisk sjef at det var riktig å ta stilling til denne søknaden før en eventuell ny rullering av kommuneplanen.

Bemerkningene fra fylkesmannen og opplysningene om at også naboen, av det omsøkte arealet, hadde kommet med innspill om omdisponering, gjorde at teknisk sjef ble skeptisk til å foreta en mindre vesentlig reguleringsendring, eventuelt en dispensasjon fra gjeldende plan. Mye ville tyde på at det ville etterfølges av en ny søknad om omregulering/dispensasjon av naboeiendommen(e), som også er regulert til landbruk. Teknisk sjef foreslo derfor at hele arealet, som er regulert til landbruk inne i boligfeltet på Danskerud, ble vurdert ved neste kommuneplanrullering, eventuelt at det ble utarbeidet en ny reguleringsplan for landbruksområdene innenfor reguleringsplanen for Danskerud.

Teknisk sjef anbefalte derfor det faste utvalg for plansaker til å avslå søknaden om omregulering.

Vedtak i HTM 12.06.2008:

Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring ble behandlet i Det faste utvalg for plansaker/ Hovedutvalg for teknikk og miljø, i møte 12.06.2008. Utvalget gjorde følgende vedtak:

Det gjennomføres en reguleringsendring av dette området (gnr 75 bnr 18) med sikte på å kunne gjennomføre fradeling som omsøkt. Se vedlegg 5.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap.

Planforslaget:

Forslag til endret reguleringsplan for del av Danskerud, gnr 75 bnr følger vedlagt sammen med reguleringsbestemmelser (vedlegg 6 og 7), som er alminnelig brukt i nyere planer. Planen innebærer at eiendommen reguleres til to boligtomter hvor det kan oppføres eneboliger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget er i henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker 12.06.2008. Teknisk sjef foreslår at planforslaget med reguleringsbestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 25.09.2008 - 27.10.2008. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (27.10.2008) viser til tidligere uttalelse og mener at endringen bør vurderes i forbindelse ved rullering av kommuneplanen. Kommuneplanen skal være et overordnet styringsverktøy for arealbruk og samfunnsutvikling. På denne bakgrunn frarådes en regulering

som foreslått. Kommunen må vurdere om en eventuell regulering kan skape presedens. Saken er behandlet av landbruksdirektøren på fullmakt fra Akershus fylkeslandbruksstyre. Når det gjelder samfunnssikkerhet har beredskapsstaben ingen merknader til planforslaget.

2. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (27.10.2008) uttaler foreløpig at når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* tilsier de topografiske forhold at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet jfr. kulturminnelovens § 9. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan det medføre utvidet høringsfrist. Til *nyere tids kulturminner* og *andre regionale interesser* er det ingen merknader. Fylkesrådmannen vil foreta en helhetlig vurdering av saken og gi en endelig uttalelse når forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.
3. Statens vegvesen (25.09.2008) har igjen merknader til planforslaget.
4. Hafslund Nett AS (06.10.2008) har kabelanlegg innenfor reguleringsområdet. Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr. 1: Det vises til tidligere vurderinger og begrunnelser.

Nr. 2: Det ble foretatt arkeologiske registreringer av planområdet 20.04.2009. I følge telefonsamtale 24.04.2009 med Kjartan Fønstelien ble det ikke gjort noen funn.

Nr. 3 og 4: Bemerkningene tas til orientering.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det er ikke gjort endringer av planforslaget med bestemmelser. Ut fra innkomne bemerkninger, tidligere vurderinger og vedtak foreslår rådmannen at planforslaget vedtas.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 66/09

Utv.sak nr 66/09

R-247 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅSLUND - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-247

Saknr.: 07/953

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	113/07	06.12.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/09	12.02.2009
Kommunestyret	11/09	04.03.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	66/09	04.06.2009

Innstilling til møte 04.06.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder kommunestyrets vedtak av 04.03.2009, sak 11/09. Klagene fra naboene tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan og bygningslovens §§ 15 og 27-3.

Ås, 27.05.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Kommunestyrets behandling 04.03.2009:

Votering: Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 04.03.2009:

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

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.02.2009:

Votering: Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.02.2009:

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

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

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

Votering:

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

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

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

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

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

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utskrift av kommunestyrets møtebok, sak 11/09 med vedlegg
2. Likelydende klage fra Tor Anders Nygaard, Andrea Zuur, Marie Selmer-Olsen, Alf Reidar Selmer-Olsen, Berit Skorpen, Per Engan-Skei, Randi Rognerud, Bengt Rognerud, Kristin Skuterud Hansen, Roy Hansen, Betty Halvorsen, Brynhild Tveit, Erling Tveit, Aud Raastad, Nils Raastad, Siv Granlund og Knut Granlund, datert 03.04.2009
3. Klage fra Aslaug og Anders Oterholm, datert 04.04.2009
4. Klage fra Annalisa Reuter, datert 08.04.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Betty Halvorsen, Liaveien 11A, 1430 Ås
Annalisa Reuter, Liaveien 13, 1430 Ås

Aslaug og Anders Oterholm, Liaveien 10, 1430 Ås
Andrea Zuur og Tor Anders Nygaard, Liaveien 14, 1430 Ås
Brynhild og Erling Tveit, Liaveien 20A, 1430 Ås
Marie og Alf Reidar Selmer-Olsen, Liaveien 4A, 1430 Ås
Berit Skorpen og Per Engan-Skei, Liaveien 6, 1430 Ås
Randi og Bengt Rognerud, Fagerliveien 7, 1430 Ås
Kristin Skuterud og Roy Hansen, Liaveien 1, 1430 Ås
Aud og Nils Raastad, Liaveien 18, 1430 Ås
Siv og Knut Granlund, Liaveien 2B, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Åslund ble vedtatt av Ås kommunestyre 04.03.2009. Området er omregulert fra offentlig formål (alders- og sykehjem) til boligformål (lavblokker og rekkehus).

Planen ble forhåndsvarslet 26.juni 2007 og deretter behandlet i det faste utvalg for plansaker 6. desember 2007. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17. januar til 18. februar 2008 der berørte parter fikk tilsendt planforslaget. 12. februar 2009 ble planen behandlet 2. gang i det faste utvalg for plansaker. Se vedlagte utskrift av møtebok, vedlegg 1.

Klager:

Kommunestyrevedtaket ble annonsert 19.03.2009, og ble sendt berørte parter i brev datert 10.03.2009, med underretting om klageadgang.

Tor Anders Nygaard, Andrea Zuur, Marie Selmer-Olsen, Alf Reidar Selmer-Olsen, Berit Skorpen, Per Engan-Skei, Randi Rognerud, Bengt Rognerud, Kristin Skuterud Hansen, Roy Hansen, Betty Halvorsen, Brynhild Tveit, Erling Tveit, Aud Raastad, Nils Raastad, Siv Granlund og Knut Granlund klager i likelydende brev av 03.04.2009 på kommunestyrets reguleringsvedtak.

De mener at planforslaget mangler en realistisk plan for parkering som ivaretar trafikksikkerheten både innenfor og i boligområdet rundt planområdet. De frykter at realiteten vil bli at biler vil stå parkert i veikanten langs Liaveien. De kommer med et konkret forslag til utforming av parkeringsanlegg. Se vedlegg 2.

Aslaug og Anders Oterholm klager i brev av 04.04.2009 på kommunestyrets reguleringsvedtak. Deler av deres klage er den samme som i vedlegget ovenfor. I tillegg viser de til tidligere korrespondanse om trafikk- og parkeringsforhold i og ved Åslund. De frykter at den nye reguleringsplanen åpner for enda større problemer med trafikk- og parkeringsavviklingen. Se vedlegg 3.

Annalisa Reuter klager i brev av 08.04.2009 på kommunestyrets reguleringsvedtak. Deler av hennes klage er også i samsvar med klagen i vedlegg 2. Hun ønsker at det skal opprettes tilstrekkelig skjerming mot Liaveien 13 mens ombyggingen pågår. Se vedlegg 4.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I reguleringsbestemmelsene er det avsatt 1,2 plass per leilighet, og det er tilrettelagt for at all parkering skal skje på egen grunn. Planområdet ligger sentralt i forhold til kollektiv transport (buss og tog). En matvarebutikk ligger også ca 200 meter unna (Prix i Idrettsveien). Det ligger godt til rette for gang- og sykkel framkommelighet, og det gjør at man strengt tatt ikke trenger bil for å bosette seg her.

Slik teknisk sjef vurderer trafikk- og parkeringsløsningen, er den forsvarlig og tilfredsstillende løst i planforslaget.

Utforming av eventuelle underjordiske parkeringsløsninger inngår som en del av byggesaken og omfattes ikke av reguleringsbehandlingen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra naboene og opprettholde kommunestyrets vedtak av 04.03.2009.