

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

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

27.08.2009 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:

Dialogmøte

ARBEIDET MED HANDLINGSPROGRAM OG ØKONOMIPLAN 2010 – 2013

Formål med møtet:

Konkretisere og prioritere forslag fremkommet i hovedutvalg for teknikk og miljø i 04.06.2009
Se saksutredning vedrørende Utarbeidelse av handlingsprogram med økonomiplan 2010-2013, og vedlegg 5 Oppsummering av prosess/dialog i HTM 04.06.2009. Separat trykk.

Orienteringssak 09/1843

GNR 115 BNR 1 - TILLATELSE TIL Å BYGGE KLOPP OVER SKOLESTI

Brev fra Per Gjerde, datert 15.06.2009

Brev fra Christian Mosgaard, datert 15.06.2009

16.05.2009 - 15.07.2009

DELEGERTE VEDTAK

Utv.sak nr. 68/09 09/2244

TILTAKSPLAN FOR AVLØP VED UMB

s. 3

Utv.sak nr. 69/09 06/1313

GNR 44 BNR 11 - BREKKEVEIEN 29 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING

s. 6

Utv.sak nr. 70/09 09/1849

GNR 111 BNR 41 - NEBBAVEIEN 53 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG

s. 9

Utv.sak nr. 71/09 09/2258

NEDLEGGELSE AV KOMMUNALE VEIER

s. 12

Utv.sak nr. 72/09	09/2126	
GNR 113 BNR 1 - FORESPØRSEL OM ÅS KOMMUNE VIL DRIFTE MASSEDEPONI		s. 15
Utv.sak nr. 73/09	08/2303	
GNR 121 BNR 15 - DEPONI FOR RENE MASSER VED RV 152 MOT SKI		s. 17
Utv.sak nr. 74/09	09/853	
R-217/1M - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJÆRNES - MINDRE VESENTLIG ENDRING - KLAGE PÅ VEDTAK		s. 20
Utv.sak nr. 75/09	09/344	
GNR 107 BNR 467 - FÅLESLORÅSEN 9 - STØYSKJERM - KLAGE PÅ VEDTAK		s. 23
Utv.sak nr. 76/09	08/1678	
GNR 43 BNR 53 - SKOGFARET 9 - NYBYGG - GARASJE + TILBYGG		s. 27
Utv.sak nr. 77/09	09/1875	
GNR 69 BNR 8 - KRÅKSTADVEIEN 74 - TILBYGG - GARASJE KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK		s. 30
Utv.sak nr. 78/09	09/1597	
GNR 66 BNR 37 - TANDBERGVEIEN 8 - NYBYGG - UTEBOD KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK		s. 34
Utv.sak nr. 79/09	06/2329	
GNR 42 BNR 293, 296 - ÅS SENTRUM NORD - ÅSTORGET - BYGGETRINN 1 - NY-/TILBYGG - FORRETNINGSBYGG - MENY		s. 37
Utv.sak nr. 80/09	09/1749	
GNR. 55 BNR. 31, 200 OG 271 LIAVEIEN 15 - OMBYGGING		s. 45

Ås, 19.08.2009.

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.

Utv.sak nr 68/09
TILTAKSPLAN FOR AVLØP VED UMB

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M32	Saknr.: 09/2244
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	68/09	27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.09:

Tiltaksplan datert 08.12.2008 for slutføring av oppgraderingen av avløpsnettet ved UMB innen 31.12.2013 godkjennes.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø; sak 38/03

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Vedtak i HTM-sak 38/03
2. Brev av 08.12.2008 fra HVA prosjekt
3. Oversiktskart med soneinndeling av tiltaksområdene

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Vedtak i HTM-sak 38/03
Saneringsplan for avløp ved UMB datert april 2005
Møtereferat av 25.11.2008
Brev av 08.12.2008 fra HVA prosjekt

Utskrift av saken sendes til:

UMB
HVA prosjekt
Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

I sak 38/03 gjorde HTM følgende vedtak:

Som et ledd i arbeidet med å nå målsettingen om badevannskvalitet i Årungen innen 2012, og med hjemmel i forurensningslovens §7, pålegges NLH å utarbeide utbedringsplan for avløpsnett på skoleområdet innen 31.12.2008. Planen skal omfatte en tempoplan for gjennomføring av nødvendige tiltak innen 31.12.2008

Saneringsplan for avløp ved UMB forelå godkjent den 01.03.2006. Saneringsplanen er utarbeidet av HVA prosjekt. Tiltaksgjennomføring for utbedring av avløpsnett pågikk parallelt med planutarbeidelsen fra 2004.

UMB opplyser at arbeidet med oppgradering av avløpsnett har vært langt mer anleggsteknisk og økonomisk krevende enn forutsatt i planen. Av den grunn har ikke UMB tilfredsstillt kommunens pålegg om opprydding innen 31.12.2008. Etter møte den 28.11.2008 ble UMB bedt om å utarbeide revidert tiltaksplan for gjenstående arbeid. Slik tiltaksplan er utarbeidet og fremgår av tabellen nedenfor:

Tiltak	Kostnad (kr)	Tiltaksår
Fullføring ved IMT	340 000	2009
Parkgården	150 000	2009
Rørinspeksjon	40 000	2009/2010
Asfalteringsarbeider ved IMT	250 000	2010
Omlegging i sone 5	250 000	2010
"Halvmånen"	100 000	2010
"Samfunnet"	100 000	2010
Tårnbygningen	50 000	2010
Pelsdyrbygningen	150 000	2010
Gårdsverksted - Pelsdyr	700 000	2011
Gårdsverksted	250 000	2011
Omlegging i sone 3	1 755 000	2012
Omlegging i sone 8	418 000	2013
Prosjektering/ byggeledelse	1 350 000	2009-2013
Uforutsette kostnader	765 000	2009-2013
Totale anleggskostnader	6 668 000	

Ut fra dette blir årlige anleggskostnader:

År	Kostnad (kr)
2009	885 000
2010	1 370 000
2011	1 370 000
2012	2 285 000
2013	758 000
Sum	6 668 000

Konklusjon med begrunnelse:

Ovennevnte tiltaksplan omfatter resterende oppgraderingsarbeid på avløpsnett i Campus. Med utgangspunkt i at oppgraderingskostnadene så langt har vært betydelig høyere enn forutsatt i opprinnelig plan, anses antatt uforutsette kostnader på kr 765 000 for resterende arbeid å være i minste laget. UMB må derfor sørge for at det sikres tilstrekkelige midler til gjennomføring av foreliggende tiltak innen den tidsfristen som er forutsatt i planen; dvs. innen 31.12.2013.

Tempoplanen kan synes å være lite ambisiøs i forhold til HTMs vedtak i 2003. Planen legger opp til slutføring av tiltakene fem år senere enn kommunal forurensningsmyndighet har gitt pålegg om.

I utgangspunktet er målsettingen å oppnå badevannskvalitet i Årungen i 8 av 10 somre etter 2012. Reduksjon av kloakkutslipp (P-utslipp) til Årungen fra UMBs avløpsnett er av betydning for måloppnåelsen, men vil alene ikke muliggjøre at målet nås. Det understrekes at arealavrenningen fra landbruket har vel så stor betydning i den sammenheng. Oppryddingsarbeidet mht til dette skal nedfelles i tiltaksplan relatert til PURA-prosjektet og EU's vannrammedirektiv. Dette omfatter tiltak som forutsettes gjennomført innen 2015. Tiltaksgjennomføring spesielt i landbruket vil neppe gi umiddelbar forbedringseffekt. Målet om badevannskvalitet anses derfor neppe realistisk å oppnå innen 2015.

Ut fra dette konstateres at den fremlagte tiltaksplanen for avløpsnett på UMB tilsier at oppgraderingsarbeidet vil være fullført innen den fristen overordnet myndigheter har satt; dvs. innen 2015. Ut fra dette anbefales tiltaksplanen godkjent.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Gjelder med virkning fra vedtaket fattes av HTM.

Utv.sak nr 69/09**GNR 44 BNR 11 - BREKKEVEIEN 29 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 44/11	Saknr.: 06/1313
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	69/09	27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Det gis ikke ytterligere utsettelse av fristen for å tilknytte ledningsnett på eiendommen til kommunalt ledningsnett. Fristen som er satt til 01.10.2010, opprettholdes.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Nei

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart over eiendommen og nærliggende VA-nett, datert 17.08.2009.
2. 30.06.09: "Forhåndsvarsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning"
3. 28.07.09: "Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning"
4. 10.08.09: "Anmodning om utsettelse av tilkobling til kommunal vannledning for eiendommen grunnet helsemessige forhold" (Unntatt offentlighet etter Forvaltningsloven §13 og Offentlighetsloven §13).

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

23.11.06: "Tilkobling til kommunal vannledning for eiendommen Brekkeveien 29 – anmodning om utsettelse til våren/forsommeren 2007 grunnet velferdsmessige hensyn" (Unntatt offentlighet etter Offentlighetsloven § 5a og Forv.loven § 13.1")

Utskrift av saken sendes til:

Eier av eiendommen Brekkeveien 29 (44/11)
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Ås kommune bygde i 2007 nytt kommunalt ledningsnett for vann, spillvann- og overvann rett utenfor eiendommen Brekkeveien 29.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 65 kan kommunen kreve at bygning på eiendom som ligger i rimelig nærhet til kommunale vannledninger, tilknyttes disse.

Eiendommen Brekkeveien 29 er tilknyttet kommunale ledninger for spillvann og overvann, men er per i dag ikke tilknyttet kommunal vannledning. Eiendommen har egen brønn.

I 2006 ble det søkt om utsettelse av tilkobling til kommunal vannledning frem til vår/forsommer 2007.

Kommunalteknisk avdeling sendte 30.06.2009 et "Forhåndsvarsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning". I brev av 28.07.2009 ble det gitt "Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning".

I brev av 10.08.2009 søker Hans E. Eldegard om utsettelse av pålegget på vegne av sine foreldre som eier huset. Søknaden begrunnes med helsemessige forhold, som er nærmere beskrevet i vedlegg 4 (unntatt offentlighet etter Forvaltningsloven §13 og Offentlighetsloven § 13).

Søker er innforstått med at en eventuell utsettelse kan bli gitt inntil eiendommen skifter eier og/eller beboere, og at kommunen ved en eventuell utsettelse vil kreve en tinglyst heftelse om dette på eiendommen.

Vurdering av saken:

HTM har tidligere behandlet en tilsvarende sak i Nettetveien 100. I den saken ble det ikke gitt utsettelse, og saken er nå oversendt Fylkesmannen for endelig behandling.

HTM har i sak om utsettelse av pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg (hjemlet i Forurensningsloven/-forskriften), gitt utsettelse inntil eiendommen skifter eier/beboere (gjaldt Teigen 39). Tilsvarende sak etter Forurensningsloven/-forskriften skal også behandles i møtet 27.08.2009.

Denne saken gjelder imidlertid pålegg om tilknytning til kommunal vannledning som ligger i rimelig nærhet til bygning på eiendommen. Kommunalteknisk avdeling finner at administrasjonen ikke kan gi slik utsettelse, og ber derfor HTM avgjøre saken.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ved tilknytning til kommunal vannledning, må eier selv betale for byggingen av privat vannledning fra bygning til kommunal vannledning. Omleggingen kan også komme til å kreve omlegging av vannopplegget innendørs. Det vil bli fakturert tilknytningsgebyr for vann ut fra boligens størrelse. Tilknytningsavgiften vil bli fakturert ut fra høy sats.

Konklusjon med begrunnelse:

Bygninger på eiendommen som ligger i rimelig nærhet til kommunal vannledning, har plikt til å tilknytte seg denne, jf. Plan- og bygningsloven § 65.

Det ligger kommunal vannledning rett utenfor eiendommen Brekkeveien 29, og det følger da en plikt til å tilknytte seg denne. Plan- og bygningsloven tar ikke hensyn til helsemessige forhold i slike saker.

Eiendommen har tidligere fått en utsettelse til vår/forsommer 2007. Fristen som nå er satt er rimelig romslig (01.10.2010).

Kommunalteknisk avdeling vurderer derfor at det ikke bør gis ytterligere utsettelse av fristen for tilknytning til kommunal vannledning i denne saken.

Kan vedtaket påklages?

Ja. Kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 70/09

Utv.sak nr 70/09

GNR 111 BNR 41 - NEBBAVEIEN 53 - SØKNAD OM UTSETTELSE AV PÅLEGG OM OPPGRADERING AV SEPARAT AVLØPSANLEGG

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 111/41

Saknr.: 09/1849

Utvalg

Utv.sak nr

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

70/09

27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Eiendommen gnr 111 bnr 41, Nebbaveien 53, innvilges utsettelse av pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg inntil eiendommen skifter eier eller beboere. Ny frist for gjennomføring av pålegget settes til 12 måneder etter eier-/beboerskifte er registrert. Vedtaket tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Ås, 19.08.2009

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:

1. Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, datert 28.07.2009
2. A) Brev fra eier av eiendommen, datert 24.07.2009
2. B) Brev fra eier av eiendommen, datert 31.07.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Brev fra Ås kommune, datert 09.06.2009

Brev fra eier av eiendommen, datert 16.06.2009

Varsel om pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, av 19.06.2009

Brev fra eier av eiendommen, datert 06.07.2009

To brev fra Ås kommune, datert 10.07.2009 og 05.08.2009

Utskrift av saken sendes til:

Eier av eiendommen gnr 111 bnr 41
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I brev av 28.07.2009 ble det gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg på eiendommen gnr 111 bnr 41, Nebbaveien 53.

Pålegget lød slik:

Med hjemmel i Forurensningsloven §§ 7 og 18, samt Forurensningsforskriften kap. 12, pålegges det å oppgradere avløpsanlegget på ovennevnte eiendom slik at det tilfredsstiller dagens krav til rensing. Pålegget gjelder alt spillvannet fra eiendommen.

Frist for gjennomføring ble satt til 01.07.2010.

Eiendommen har i dag innlagt vann og en slamavskiller med WC. Eier antar at slamavskilleren ble installert omkring 1970. Slamavskilleren har utløp til et lukket bekkeløp som ender i samme område som Kjøiabekken har sitt utløp i Bunnefjorden.

I dag bor det to pensjonister på eiendommen, og periodevis bare én. I henhold til eier, blir arbeidet med vedlikehold av hus og stor hage stadig tyngre, og det kan være aktuelt å finne et mer lettstelt boalternativ i løpet av forholdsvis kort tid. Eier antar at nye eiere/beboere vil ha ønsker om oppgradering av både hus og avløpsanlegg, og synes det er vanskelig å forsones seg med et så omfattende og kostbart pålegg når tiden de selv skal bo på eiendommen, vil være relativt begrenset. Det søkes derfor om en utsettelse av pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg inntil de har forlatt eiendommen for siste gang.

Vurdering av saken:

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

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

HTM behandlet en tilsvarende sak i sitt møte 4. juni 2009 – utvalgssak nr. 53/09. Vedtaket som ble gjort, var det samme som innstillingen ovenfor.

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

Det eksisterende avløpsanlegget har lav rensegrad for fosfor og organisk stoff, sett i forhold til dagens krav om 90 % rensing av både fosfor og BOF₅. Bioforsk Jord og Miljø antar at en løsning med bare slamavskiller, renser 5-10% fosfor og 20-30% BOF₅. En kan imidlertid anta at belastningen på anlegget ikke er så stor, i og med at det kun bor 1-2 pensjonister på eiendommen.

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

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Vår vurdering er at dersom det ikke finnes kapital, vil det være mulighet for å hente midler til gjennomføring av pålegget ved å ta lån i huset. En tinglyst heftelse med pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, 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 for liknende saker.

Kan vedtaket påklages?

Nei.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.

Utv.sak nr 71/09
NEDLEGGELSE AV KOMMUNALE VEIER

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q11	Saknr.: 09/2258
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/09	27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

1. Ås kommune ønsker å vurdere nedleggelse av følgende kommunale veier:

- Børsumveien
- Myhrerveien
- Nyveien
- Kvestadveien
- Smebølveien
- Syverudveien
- Gamle Kongevei
- Bjørnstadveien

2. Det sendes ut brev til grunneiere som betjenes av ovennevnte veier, med anmodning om å komme med synspunkter til forslaget, og med dokumentasjon av avtaler med offentlige myndigheter om veihold.

Ås, 19.08.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:
Kommunestyre 10.12.2008, K-sak 63/08

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:
1. Brev av 26.03.2009 fra adv. Tore Skar

Utskrift av saken sendes til:
Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

I handlingsprogrammet for 2009-2012, vedtatt av K-styret den 16.12.2008, er det bedt om en vurdering av muligheten for å nedlegge de kommunale "utveiene" til privat bruk. Med "utveiene" menes følgende veier:

- Børsumveien
- Myhrerveien
- Nyveien
- Kvestadveien
- Smebølveien
- Syverudveien
- Gamle Kongevei
- Bjørnstadveien

Det er antydnet at privatisering av ovennevnte veier vil føre til frigivelse av midler i størrelsesorden ca 0,5 mill.kr pr år.

Vurdering av saken:

Med hjemmel i veilovens § 7 kan kommunen gjøre vedtak om nedleggelse av kommunale veier. Veilovens § 8 hjemler videre at nedlagt kommunal vei kan kommunen som veistyremakt bestemme skal brukes som privat vei.

Nedleggelse av kommunal vei er en mer politisk sak enn en juridisk sak. Det betyr at kommunen står fritt til å gjøre et slikt vedtak, med mindre det foreligger avtaleforhold som spesifikt fastsetter evigvarig kommunalt veihold.

Problemstillingen med evigvarende veihold har vært oppe for Høyesterett i mai 2007. Dommen i denne saken viser at det skal svært mye til for at et offentlig organ er bundet for alltid. Se vedlagte brev fra adv. Tore Skar.

Veilovens § 54 bestemmer at en privat vei som betjener flere eiendommer, plikter hver eiendom å ta del i veiholdet i forhold til bruken av veien. Jordskifteretten kan fastsette endelig fordeling av driftskostnader dersom minnelige avtaler ikke kommer i stand. Som privat veiholder i slike saker etableres det etter veilovens § 55 et veilag. Et slikt veilag kan innføre veibomavgift etter samtykke fra kommunen; jfr. veilovens § 56. Kommunen fastsetter avgiftens størrelse og hva den skal brukes til.

Nedleggelse av kommunal vei fattes av kommunestyret. Vedtaket er hjemlet i veilovens bestemmelser og kan ikke påklages til fylkesmannen. Imidlertid kan den/de som rammes av vedtaket ta ut søksmål mot kommunen for å prøve lovligheten av vedtaket.

Bestemmelse om nedleggelse av kommunale veier er en kommunal myndighetsutøvelse som saksbehandlingsmessig bør starte med en forhåndsvarsling av de grunneiere som blir berørt. Dvs. at det sendes ut brev til aktuelle grunneiere om at kommunen vurderer nedleggelse av bestemte veistrekninger og konvertering til privat vei. Aktuelle grunneiere gis med det anledning til å komme med synspunkter

og kommentarer til forslaget, samt med evt. dokumentasjon om avtaler med offentlig veimyndighet om veihold. De innspill som måtte komme inn i den forbindelse tas med i den videre vurderingen som legges til grunn for endelig avgjørelse.

Konklusjon med begrunnelse:

Ut fra ovennevnte foreslås det at kommunen sender ut brev til de aktuelle grunneiere som betjenes av ovennevnte veier, med informasjon om at kommunen vurderer nedlegges av disse veiene, og at grunneierne inviteres til å komme med synspunkter til dette. På grunnlag av innspillene/synspunktene som måtte komme inn, legges saken fram til politisk behandling og avgjørelse.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 72/09

Utv.sak nr 72/09

GNR 113 BNR 1 - FORESPØRSEL OM ÅS KOMMUNE VIL DRIFTE MASSEDEPONI

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: GB 113/1	Saknr.: 09/2126
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	72/09	27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.09:

Ås kommune har ikke kapasitet til å stå ansvarlig for driften av deponi for rene masser på et areal som vist på oversiktskart datert 14.08.2009 på eiendommen gnr 113 bnr 1.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev av 14.07.2009 fra grunneier
2. Oversiktskart, datert 14.08.2009

Utskrift av saken sendes til:

Grunneier
Kommuneingeniøren
Bygnings- og reguleringssjefen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Grunneier av eiendommen gnr 113 bnr 1 har ved brev av 14.07.2009 rettet en forespørsel om kommunal drift av deponi av rene masser på et jordbruksareal øst for Askehaugveien nord for Sporretfeltet. Arealet fremgår av vedlagte kartoversikt datert 14.08.2009.

Grunneier har søkt bygningsmyndigheten om tillatelse til etablering av massedeponi, men godkjenning til formålet er foreløpig ikke gitt. Det antas at slik tillatelse vil bli gitt forutsatt at grunneier sørger for å få avtale med en driftsansvarlig for deponiet.

Vurdering av saken:

Deponiarealet utgjør ca 18000m². Oppfylt massevolum er ikke oppgitt.

Ut fra bemanningssituasjonen ved kommunalteknisk avdeling foreligger det ikke kapasitet til å håndtere deponidriften med egne mannskaper. Deponidrift i kommunal regi innebærer derfor at kommunen må kjøpe anleggsteknisk drift eksternt. I så fall blir kommunen en formidler av anleggsarbeid, som anses overflødig og ikke ønskelig. Videre vil kommunens inntekter i en slik situasjon bli helt marginal.

Konklusjon med begrunnelse:

Ut fra ovennevnte er det uaktuelt at kommunen påtar seg driftsansvaret for massedeponiet.

Ikrafttredelse av vedtaket:

På det tidspunkt vedtaket fattes.

Utv.sak nr 73/09**GNR 121 BNR 15 - DEPONI FOR RENE MASSER VED RV 152 MOT SKI**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 121/15

Saknr.: 08/2303

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

73/09

27.08.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

Hovedutvalg for teknikk og miljø godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97 det anmeldte tiltak på gnr. 121 bnr. 115 og 116, og gir tillatelse til deponi for rene masser på følgende vilkår:

1. Ansvarlig for drift av deponiet er Ås kommune, Kommunalteknisk avdeling.
2. Det forutsettes at det etableres et kontrollsystem som hindrer deponering av forurensede masser.
3. Det forutsettes at vilkår gitt av Statens Vegvesen i brev av 30.01.2008 følges.
4. Ved avslutning av deponiet skal området reetableres med stedeodne arter.

Behandlingsgebyr skal innbetales til kommunekassen etter regning.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Kart over området.
2. Profiler.
3. Uttalelse datert 30.01.2008 fra Statens Vegvesen
4. Uttalelse datert 16.10.2008 fra Naturvernforbundet i Ås
5. Uttalelse datert 21.10.2008 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøavdelingen
6. Uttalelse datert 23.10.2008 fra Landbrukskontoret i Follo
7. Uttalelse datert 21.10.2008 fra Ragna Kirkeby

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Kommunalteknisk avdeling
Naturvernforbundet i Ås
Statens Vegvesen
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøavdelingen
Landbrukskontoret i Follo
Ragna Kirkeby

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunalteknisk avdeling søker om å etablere et massedeponi i 2 mindre områder langs Rv. 152 mellom Felleskjøpet og Kjølstad gård, og mellom riksveien og gangveien (gamle jernbanetraseen), gnr. 121, bnr. 115 og 116. Grunneier er Statens vegvesen.

Planene er sendt til uttalelse til naboer, Statens Vegvesen, Fylkesmannens Miljøvernnavdeling, Fylkesmannens avdeling for regional utvikling, Naturvernforbundet i Ås og Landbrukskontoret i Follo.

Områdene utgjør omkring 5000 m² og det er planlagt oppfylt med ca 7700 m³ rene masser. Området er uten landbruksmessig verdi eller betydning.

Uttalelser:

- Statens Vegvesen tillater at massedeponiet blir etablert på visse vilkår som vist til i brev av 30.01.2008.
- Landbrukskontoret i Follo har ingen innvendinger, da arealet ikke har landbruksmessig interesse.
- Naturvernforbundet i Ås forutsetter at det kun fylles rene masser, at det ikke fører til forurensende avrenning, og at det brukes stedegne arter når ny vegetasjon skal etableres.
- Fylkesmannens Miljøvernnavdeling påpeker at det må etableres et kontrollsystem som hindrer at det blir deponert forurensede masser, og forutsetter at overflatevann ikke dreneres til Østensjøvannet.
- Ragna Kirkeby påpeker at NSB tidligere stoppet en oppfylling av området på grunn av grunnforholdene. Videre påpekes en problematikk i forbindelse med avkjørings og atkomstforholdene. Hun påpeker at uønsket vegetasjon ikke reetableres.

Konklusjon med begrunnelse:

Det er ikke kommet uttalelser som går i mot en etablering av deponi for rene masser i området. Det må imidlertid settes krav til gjennomføringen, bl.a. til kontroll med avrenning og drenering, med reetablering av vegetasjon, trafikkavvikling og kontroll av grunnforholdene med tanke på setninger og utglidning av tidligere jernbanefundament.

Ansvarlig for drift av deponiet er Ås kommune, Kommunalteknisk avdeling.

Det ansees ikke nødvendig med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel da området er uten landbruksmessig betydning.

Teknisk sjef anbefaler på bakgrunn av dette at tillatelse til massedeponi for rene masser etableres i området.

Utv.sak nr 74/09**R-217/1M - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJÆRNES - MINDRE VESENTLIG
ENDRING - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-
217/1M

Saknr.: 09/853

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	62/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	74/09	27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalget for teknikk og miljø 27.08.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 15 i plan- og bygningsloven av 1985, jfr. reglene i forvaltningsloven, opprettholder hovedutvalget for teknikk og miljø sitt vedtak av 04.06.2009, sak 62/09. Klagen fra John Vinneng og Kari Gjefsen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:

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.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalget for teknikk og miljø/det faste utvalget for plansaker, møte 04.06.2009, sak 62/09.

Avgjørelsesmyndighet:

- Hovedutvalget for teknikk og miljø (på kommunalt nivå)
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig vedtak)

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Utskrift av møtebok for hovedutvalg for teknikk og miljø, sak 62/09, med saksutredning og 4 vedlegg
- B. Underretning om vedtak, datert 18.06.2009
- C. Klage datert 25.06.2009 fra John Vinneng

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- John Vinneng, Nilserudkleiva 1, 0874 OSLO
- Kari Gjefsen, Arnebråtveien 79 C, 0771 OSLO
- Hjellnes Consult AS, Postboks 91 Manglerud, 0162 OSLO
- Bjørn Stubberud, Nebbaveien 10, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Ås kommunestyre vedtok i møte 10.05.2006 privat forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Kjærnes. Planen omfatter blant annet gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien. Reguleringsbestemmelsenes § 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.

Plankartet viser at gang- og sykkelveien stopper 80-90 meter sør for Kjærnes brygge. Formuleringen i § 16 B har dermed ført til uenighet/uklarhet. For å bringe klarhet i saken vedtok derfor hovedutvalget følgende endrede formulering av § 16 B, som en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen:

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.

Se vedlegg A.

Klage:

I ekspedisjon av 18.06.2009 ble vedtaket oversendt de berørte parter til uttalelse og med klageadgang. Se vedlegg B.

I brev av 25.06.2009 påklager John Vinneng vedtaket på vegne av seg selv og Kari Gjefsen. Han mener at planbestemmelsen har vært klar for alle, at en aksept av vedtaket vil skape aksept av plassering og utførelse at det fører til ulovlig ekspropriering samt at tiltakshaver får 12 ekstra båtplasser ved å slippe å utvide vei ut i sjøen. Han stiller spørsmål om habilitet, og han forstår ikke at det er vanskelig å vise en gang- og sykkelvei på fra A til Å på et plankart. Se vedlegg C.

Vurdering av saken:

John Vinneng tar i sin klage blant annet opp forhold som har lite å gjøre med den mindre vesentlige endringen, eller forhold som er avgjort gjennom tidligere vedtak. Det er uklart hva han mener med sin uttalelse om habilitet. Som nevnt i saksutredningen, er det gjort en endring i planbestemmelsen, § 16 B, for å fjerne uklarheten omkring lengden på gang- og sykkelveien. Plankartet viser hvor langt gang- og sykkelveien skal bygges. Vinneng setter saken på hodet når han skriver: *"For oss er det uforståelig at en teknisk sjef mener det er vanskelig å vise en gang- og sykkelvei fra A-Å på et plankart!!!!!!"*

Det er ikke vanskelig å vise en gang- og sykkelvei på et plankart, og derfor er den også vist på plankartet, dvs. den slutter 80 – 90 meter fra Kjærnes brygge, altså så langt som den er regulert og skal bygges. Derimot er det mer problematisk å vise rekkefølgebestemmelsen i § 16 B på et plankart, og det er rekkefølgebestemmelsen som nå er gitt en klar formulering.

Saken dreier seg ikke om andre forhold eller om klagerne er fornøyd med reguleringsplanen eller ikke.

Konklusjon med begrunnelse:

Teknisk sjef kan ikke se at det er framkommet nye momenter som tilsier at klagen skal tas til følge. Det foreslås derfor at hovedutvalget opprettholder sitt vedtak av 04.06.2009, sak 62/09, og at saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Utv.sak nr 75/09**GNR 107 BNR 467 - FÅLESLORÅSEN 9 - STØYSKJERM - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 107/467

Saknr.: 09/344

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/09	30.04.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	75/09	27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalget for teknikk og miljø 27.08.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 15 i plan- og bygningsloven av 1985, jfr. reglene i forvaltningsloven, opprettholder Hovedutvalget for teknikk og miljø sitt vedtak av 30.04.2009, sak 40/09. Klagen fra advokat Torstein Burkeland på vegne av Arve Bjørnstad tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 30.04.2009:**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 30.04.2009:

1. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjenner det faste utvalget for plansaker de anmeldte byggeplaner for oppføring av støyskjerm på gnr 107 bnr 467, Fålesloråsen 9.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 ansvarsrett til Multiconsult AS og LinkSignatur i de oppgitte funksjoner.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle dette med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalget for teknikk og miljø/Det faste utvalget for plansaker 30.04.2009, sak 40/09.

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

1. Det faste utvalget for plansaker
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utskrift av møtebok, sak 40/09, med saksutredning og 9 vedlegg
2. Oversendelsesbrev av 12.05.2009 fra Ås kommune
3. Klage datert 03.06.2009 fra advokat Torstein Burkeland, med 2 vedlegg
4. Brev datert 08.05.2009 fra bygnings- og reguleringsjefen
5. Oversiktskart – målestokk 1:5000

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
- Advokat Torstein Burkeland, Postboks 1975, 0125 OSLO
- Eva Enrusten og Arve Bjørnstad, Fålesloråsen 9, 1407 VINTERBRO
- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Multiconsult AS, Postboks 265, 0213 OSLO

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Som følge av oppgradering av E6 på strekningen Vinterbro – Assurdalen, med blant annet tunnel under Nøstvetmarka, har Statens vegvesen ansvar for å støyskjerme de mest støyutsatte eiendommene, blant annet 3 boligeiendommer i Fålesloråsen. En av disse er Fålesloråsen 9, gnr 107 bnr 467, hjemmelshaver Arve Bjørnstad. I reguleringsbestemmelsenes § 8 – første avsnitt – står følgende:

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

Eieren Arve Bjørnstad og hans advokat Torstein Burkeland har i anleggsperioden hatt stadig kontakt med Statens vegvesen om anleggsstøy som stundom har overskredet støygrensene. Han har til tider fått overnatte på hotell, og kommunelegen har pålagt vegvesenet å unngå støyende anleggsvirksomhet på kvelds- og nattetid.

Bjørnstad har også bedt om erstatningstomt, noe som ikke er innvilget av vegvesenet. Advokat Torstein Burkeland har dessuten bedt Ås kommune om å stoppe anleggsarbeidet og har hevdet at enhver anleggsstøy kommer som tillegg til

trafikkstøyen. Når trafikkstøyen allerede ligger på grenseverdien, skulle det bety at den samlede støy ligger over tillatt grenseverdi.

Bygnings- og reguleringsjefen har på sin side innhentet opplysninger om at dersom anleggsstøyen ligger minst 10 dB under trafikkstøyen, vil ikke anleggsstøyen legges til det samlede støynivå. Dessuten har ikke Arve Bjørnstad gitt tillatelse til at det foretas støymålinger på hans eiendom, slik at det ikke har vært mulig å finne sikket grunnlag for å stanse anleggsarbeidene. Det siste halvannet år har for øvrig ikke anleggsarbeidet vært så støyende som i begynnelsen, da det var sprenging av tunnel og pukking av sprengstein.
Veianlegget skal tas i bruk 9. september 2009.

Søknad om støyskjerm:

Uavhengig av diskusjonen om anleggsstøy er vegvesenet pålagt å bygge støyskjerm for veitrafikken. Eieren vil ha hele tomtearealet støyskjermet, mens vegvesenet har latt utarbeide støyskjerm der bare en del av tomta er skjermet, ut fra tekniske, estetiske og økonomiske grunner.

Søknad om støyskjerm er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av Statens vegvesen. Den ble behandlet og godkjent i hovedutvalget for teknikk og miljø/det faste utvalget for plansaker i møte 30.04.2009, sak 40/09. Se vedlegg 1.

Klage:

Vedtaket ble i ekspedisjon av 12.05.2009 oversendt de berørte parter til uttalelse, og med klageadgang. Se vedlegg 2.

I brev av 03.06.2009 klager advokat Torstein Burkeland på kommunens vedtak. Han mener blant annet at reguleringsplanen forutsetter at hele eiendommen skal støyskjermes, ikke bare utendørs oppholdsplass. Han krever derfor prinsipielt at hele tomta skal skjermes, subsidiært i henhold til kartskisse utarbeidet i fellesskap med Statens vegvesen.

Se vedlegg 3, med kartskisse datert 2. juni 2008 og brev av 17.12.2008.

Kommentarer til klagen:

Bygnings- og reguleringsjefen har i brev av 08.05.2009 gitt kommentar til advokat Burkelands brev av 17.12.2008. Se vedlegg 4.

Kommentarene dekker det vesentlige av det som er anført i klagebrevet av 03.06.2009.

Den vedlagte kartskissen av 02.06.2008, utarbeidet av Multiconsult AS, er ikke annet enn en illustrasjon av en tenkt plassering av en støyskjerm eller støyvoll omtrent i eiendomsgrensen, med kotehøyde på 60,2 meter i hele skjermens lengde, og ingen utarbeidet plan. Det kan se ut som om den angitte kotehøyden er feil. Dersom støyskjermen ikke skulle være høyere enn 60,2 meter over havet, ville det si at toppen av skjermen ville tilsvare omtrent kotehøyden i 1. etasje i boligen. Støydempningen ville da bli minimal.

Det er ikke innkommet nye momenter i saken. Det vises derfor til tidligere saksutredning med begrunnelser og til bygnings- og reguleringsjefens brev av 08.05.2008, om at den godkjente skjermen er en brukbar avveining av tekniske,

estetiske og økonomiske hensyn. Statens vegvesen har nylig opplyst at skjermingen er kostnadsberegnet til ca. 2,5 millioner kroner.

Konklusjon med begrunnelse:

Teknisk sjef anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken oversendes fylkesmannen til endelig avgjørelse. Det er foretatt de nødvendige avveininger i saken, og kommunen har hjemmel for sitt vedtak. Det har vært diverse befaringer på eiendommen, og teknisk sjef finner det ikke nødvendig med ny befarings, dersom ikke utvalgets medlemmer har behov for det.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Dersom kommunen og fylkesmannen ikke tar klagen til følge, og eieren ikke aksepterer at støyskjermen bygges slik den er godkjent, vil den ikke bli bygd med det første. Vegvesenet har gjennom søknaden lagt til rette for bygging av støyskjerm, og godkjenningen vil gjelde i inntil 3 år fra klagesaken er avgjort. Det antas at klagen i praksis vil ha oppsettende virkning på gjennomføringen av støyskjermen.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 76/09

Utv.sak nr 76/09

GNR 43 BNR 53 - SKOGFARET 9 - NYBYGG - GARASJE + TILBYGG

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 43/53	Saknr.: 08/1678
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	17/09	29.01.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/09	27.08.2009

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 27.08.2009:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 05.02.2009, sak D 17/09.

Klagen fra søker tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Dispensasjonssøknad m/vedlegg
2. Avslag på dispensasjonssøknad
3. (Klage på avslag)
4. Situasjonsskart
5. Tegninger

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Tron Arne Blien Skogfaret 9, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 43 bnr 53, Skogfaret 9 er bebygd med en enebolig med et bebygd areal på 173 m². Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Søråsteigen, stadfestet 05.03.1976, med av kommuneplanbestemmelser for Ås 2007 – 2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.07.

Søknad om tilbygg

Det foreligger melding om tiltak om å kunne oppføre et tilbygg med et bebygd areal på 27 m² til eksisterende bolig på eiendommen. Totalt bebygd areal etter utbyggingen vil utgjøre 200 m².

Nabovarsling

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

Avslag

Bygnings- og reguleringssjefen avsto 12.11.2007, i sak nr D 352/07, og 05.02.2009, i sak nr D 17/09, i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner om tilbygg på gnr 43 bnr 53, da tiltaket er i strid med tillatt grad av utnyttning av eiendommen.

Klage på vedtak

I brev datert 26.02.2009 påklager Tron Arne Blien avslaget. Behovet for tilbygget begrunnes med sosiale forhold, som vektlegger stort behov for boligareal på bakkeplan. Klager beskriver videre forhold angående tomtens beskaffenhet og forhold angående tegninger og forskjellige forespurte alternativ til fasader. Klager skriver at han har fått lite hjelp av bygningsmyndighetene til å tegne tiltaket.

Teknisk sjefs vurdering og begrunnelse

Eier av gnr 43 bnr 53, Skogfaret 9, sendte den 09.07.2009 inn melding om tiltak for tilbygg til sin bolig, og om plassering av fremtidig garasje.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra gjeldende kommuneplans bestemmelser angående utnyttelsesgrad.

§ 8.2: Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,5 meter.

Og i § 8.7: Plassering av carport/garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om bygget ikke skal oppføres samtidig med dette. Dersom det ikke planlegges carport/garasje/uthus samtidig med bolighuset, skal det ved beregning av utnyttelsesgrad avsettes minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje for hver familieleilighet, og minst 18 m² BYA for hver hybelleilighet.

Tiltakshaver søkte om dispensasjon fra krav til utnyttelsesgrad. Søknaden ble avslått den 05.02.2009. Tiltakshaver klager på bygningssjefens avgjørelse i brev av 26.02.2009.

Etter vår beregning utgjør bebygd areal med det planlagte tilbygget 200 m². I tillegg skal det avsettes 36 m² til framtidig garasje pr boenhet. Samlet bebygd areal vil dermed utgjøre 272 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 29 %. Teknisk sjef mener videre at den omsøkte planløsning er lite funksjonell, da tilbygget ikke har direkte adgang til eksisterende bolig. Det omsøkte tilbygget underordner seg ikke den eksisterende bygningen, og nordvestre fasade framstår som svært uryddig.

Bygningsmyndighetene har hatt samtaler med søkeren flere ganger og gitt ham råd om å sende inn en bedre søknad. Men heller ikke siste søknad/melding er vesentlig bedret. Bygningsmyndighetene kan ikke overta jobben med å utarbeide tegninger.

Sosiale forhold kan ellers bare unntaksvis brukes som grunnlag for dispensasjon. I dette tilfelle burde det være mulig å få en mer tilfredsstillende løsning, både funksjonelt og estetisk, uten dispensasjon.

Oppføring av det omsøkte tilbygg strider mot kommuneplanens bestemmelser angående utnyttelsesgrad, og ifølge plan- og bygningsloven er denne bindende. I tillegg er den omsøkte løsning lite tilfredsstillende funksjonelt og estetisk. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å opprettholde bygnings- og reguleringssjefens avslag.

Utv.sak nr 77/09**GNR 69 BNR 8 - KRÅKSTADVEIEN 74 - TILBYGG - GARASJE
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 69/8	Saknr.: 09/1875
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	137/09	14.07.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	77/09	27.08.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 27.08.09:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 137/09, datert 14.07.09.

Klagen fra advokat Svein Thalberg, på vegne av Henry Bernhard Rendalsvik, tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Plan, snitt og fasader
2. Situasjonskart
3. Tillatelse til tiltak
4. Merknad datert 29.05.09 fra advokat Svein Thalberg på vegne av Henry Bernhard Rendalsvik
5. Svar på merknad datert 08.06.09 fra Mariann Ralmo
6. Klage datert 24.07.09 fra advokat Svein Thalberg på vegne av Henry Bernhard Rendalsvik

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Mariann Ralmo, Kråkstadveien 74, 1400 SKI
2. Advokat Svein Thalberg, Ringveien 73, 1450 NESODDTANGEN
3. Henry Bernhard Rendalsvik, Kråkstadveien 72, 1400 SKI
4. Kari G. Rendalsvik, Kråkstadveien 72, 1400 SKI

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 69 bnr 8, Kråkstadveien 74, er bebygd med en enebolig med hybelleilighet, samt 2 garasjebygg. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tandbergløkka (R-206), vedtatt av kommunestyret 03.09.2006, der den er regulert til byggeområde for bolig.

Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelsen. Det kan tillates carport/garasje/uthus på inntil 50 m² BYA per familieileilighet, på inntil 25 m² BYA per hybelleilighet. Eiendommen utgjør 1278 m².

Søknad om tilbygg til garasje

Bygningsmyndighetene har mottatt en søknad om oppføring av et tilbygg mot vest med et bebygd areal på 6 m² til eksisterende garasje i eiendommens nordøstre hjørne. Totalt bebygd areal for garasjen vil etter utbyggingen være 47 m², inkludert et tilbygg mot syd som ble godkjent den 11.06.09. BRA 5 m²

Grad av utnyttning etter utbygging utgjør % BYA = 21,9 %. I bebygd areal er medregnet eksisterende bolighus, 2 tilbygg på eksisterende garasje i eiendommens nordøstre hjørne, samt ny frittliggende garasje sydvest på eiendommen.

Nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra 1 nabo.

Merknad fra nabo:

I brev datert 29.05.09 fra advokat Svein Thalberg, på vegne av Henry Bernhard Rendalsvik som er eier av gnr 69 bnr 23, protesterer Rendalsvik på det planlagte tilbygget på vestfasaden på eksisterende garasje. Rendalsvik er av den oppfatning at den aktuelle garasjen allerede står for nærme tomtegrensen i det grensen mellom de to eiendommer skal ligge lenger mot syd. Dette innebærer at eksisterende garasjebygg allerede tangerer tomtegrensen. Tilbygget vil av den grunn bli liggende noe inn på gnr 69 bnr 23's grunn og i alle fall for nærme tomtegrensen.

Det vises til at atkomstveien er felles for bnr 23 og bnr 8. Det hevdes at tomtegrensen skal gå midt i den opprinnelige atkomstveien. Det aktuelle tilbygg vil hindre atkomsten til bnr 23 med bil. Atkomstsituasjonen er nå meget trang og vanskelig, særlig vinterstid, etter at man på bnr 8's grunn har bygget opp/hevet nivået på sin tomt. For at man skal komme inn på bnr 23 må man kjøre opp mot eksisterende garasje på bnr 8 for deretter å rygge inn på bnr 23's grunn.

Uttalelse til merknad

I brev datert 08.06.09 viser Mariann Ralmo til at tilbygget i henhold til gjeldende målebrevkart oppfyller kravene i gjeldende reguleringsbestemmelser. Eksisterende garasje er godkjent og har stått der fra 1990/1991, og anser ikke plasseringen av denne som sitt problem.

Felles atkomstvei er uendret siden Ralmo kjøpte eiendommen. Det er greit at felles atkomstvei flyttes slik at tomtegrensen går i midten av veien. Veien må da flyttes mot naboeiendommen gnr 69 bnr 23.

Atkomstsituasjonen til bnr 23 er ikke endret etter at Ralmo kjøpte eiendommen, bygget på huset og hevet terrenget. Hevingen av terrenget er ut mot Kråkstadveien, og har ingen som helst betydning for atkomstveien til bnr 23.

For å komme inn på bnr 23 påpeker Rendalsvik at må man kjøre opp mot eksisterende garasje på bnr 8 for deretter å rygge inn på bnr 23. Ralmo viser til at slik må det også ha vært lenge før hun kjøpte eiendommen, og at det aktuelle tilbygg ikke vil hindre dette.

Oppmerking av eiendomsgrensen mot gnr 69 bnr 23 er utført etter at kommunen tidligere målte opp eiendommen ut i fra målepunkter i henhold til målebrevet.

Tillatelse til tiltak

Bygnings- og reguleringsjefen godkjente den 14.07.09, sak nr. D 137/09, et tilbygg mot vest på eksisterende garasje i eiendommens nordøstre hjørne. Det ble satt som vilkår at tilbygget skal ha en minsteavstand på 1 m fra nabogrensen mot gnr 69 bnr 23. Om nødvendig må tilbygget forskyves for at avstanden skal overholdes.

Det ble gjort oppmerksom på at det var innkommet protest, og at denne var gitt 3 ukers frist til å klage på vedtaket. Hvis arbeidet ble igangsatt før saken endelig var avgjort, skjedde dette således på egen risiko.

Klage på vedtak

I brev datert 24.07.09 klager advokat Svein Thalberg, på vegne av Henry Bernhard Rendalsvik, på kommunens vedtak om å godkjenne tilbygget.

Det vises til at Rendalsvik ikke har vært varslet om befaringsrett, og således ikke fått anledning til å klargjøre sitt syn. Advokat Thalberg hevder at det er et faktum at eksisterende garasje allerede står for nær tomtegrensen til bnr. 23, og at atkomsten til denne eiendommen er vanskelig.

Det påpekes at eieren av bnr. 8 i skriv til kommunen har hevdet at det har vært påvisning av tomtegrense tidligere. Advokat Thalberg påstår at dette ikke er korrekt, i det kun var grenseskillet ut mot Kråkstadveien som ble påvist i sammenheng med utvidelse av veien.

Det hevdes videre at en oppføring av det varslede garasjetilbygg ytterligere vil vanskeliggjøre atkomsten til bnr 23. Idet avstanden mellom garasjetilbygget og innkjøringen til bnr. 23 vil bli for kort til at man kan kjøre opp mot garasjetilbygget for deretter å rygge inn på bnr. 23. Det er i dag ikke mulig å kjøre opp fra Kråkstadveien og svinge direkte inn på bnr. 23's grunn. Avstanden mellom garasjene, angitt av kommunen til ca. 5,5 m, er i denne sammenheng av mindre interesse.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Bygningsmyndighetene forholder seg til gjeldende målebrevkart som viser de offisielle grensene for eiendommene. I forbindelse med utvidelsen av Kråkstadveien

ble det utført full kartforretning for begge eiendommene. Senere er også grensen mellom eiendommene på nytt blitt påvist. I forbindelse med dette aktuelle tiltaket har Rendalsvik igjen rekvirert grensepåvisning av felles grense, og at denne stikkes ut i terrenget, men senere trukket bestillingen. I denne forbindelse ville påvisningen blitt utført i henhold til målebrevet, og resultatet ville vært det samme som tidligere.

Advokaten viser til at Henry Bernhard Rendalsvik ikke har fått anledning til å klargjøre sitt syn ved befaring på eiendommen. Det er han som er eier av naboeiendommen og som offisielt klager på tiltaket, mens det er hans ektefelle, Kari Rendalsvik som har stått fram med sine synspunkter i flere møter hos bygnings- og oppmålingsmyndighetene. Kommunen konstaterer at det som er kommet fram på disse møtene, er sammenfallende med innholdet i de brev som kommunen har mottatt fra Henry Bernhard Rendalsvik. Kommunen er av den mening at naboens synspunkter har kommet tilstrekkelig frem i denne saken. Dessuten er det ikke uvanlig at kommunen gjennomfører en befaring på stedet i en byggesak uten at eier eller nabo er til stede.

Advokatens påstand om at garasjetilbygget ytterligere vil vanskeliggjøre atkomsten til Rendalsviks eiendom gnr 69 bnr 23, er basert på feil utgangspunkt. Innkjøringen til Rendalsviks garasje er parallell med felles atkomstvei og direkte mot bolighuset på eiendommen. Avstanden til bolighuset er ca. 5 m, i tillegg til at bolighuset har en lyskasse som krager ca. 0,5 m ut, samt blomsterbed langs husveggen. Dette medfører at det er praktisk talt umulig å kjøre inn i garasjen med en vanlig bil. Dette problemet har overhodet ingen sammenheng med et tilbygg til naboens garasje.

Kommunen har i forbindelse med klagesaken prøvekjørt innkjøringen til gnr 69 bnr 23 med en bil av helt normal størrelse. Kommunen ringte på døren til Rendalsvik, men ingen var til stede. Det var helt uproblematisk å benytte felles atkomstvei og svinge direkte inn på Rendalsviks eiendom. For å komme ut fra eiendom måtte man rygge og svinge ca. 2 m opp langs sydfasaden til Rendalsviks garasje i felles atkomstvei. Med det planlagte tilbygget vil det da være ca. 7,2 m opp til tilbyggets garasjeport. Tilbygget vil ikke ha noen betydning for inn- og utkjøring på Rendalsviks eiendom, selv med en bil stående foran garasjeporten på tilbygget.

Tilbygget er beskjedent, men vil gjøre det mulig å benytte garasjen som en dobbeltgarasje med to innkjøringer – en fra syd og en fra vest. Tilbygget skal overholde reguleringsbestemmelsenes krav til en minsteavstand på 1 m fra nabogrensen. Dersom det skulle være nødvendig, må tilbygget forskyves slik at minsteavstanden opprettholdes.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å ikke ta naboens klage til følge.

Utv.sak nr 78/09
GNR 66 BNR 37 - TANDBERGVEIEN 8 - NYBYGG - UTEBOD
KLAGE PÅ BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFENS VEDTAK

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 66/37	Saknr.: 09/1597
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	153/09	29.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	78/09	27.08.2009

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 27.08.09:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 153/09, datert 29.06.09.

Klagen fra Anne og Knut-Vidar Høvde tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger
3. Illustrasjon av utebod
4. Søknad om dispensasjon
5. Avslag datert 29.06.09, sak nr. D 153/09, på dispensasjon
6. Klage fra Anne- og Knut-Vidar Høvde, datert 12.07.09, på avslag
7. Foto av plastkledd bod som er oppført uten tillatelse
8. Tegning av eksisterende bebyggelse med sportsbod

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Anne og Knut-Vidar Høvde, Tandbergveien 8, 1400 SKI

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 66 bnr 37, Tandbergveien 8, har et netto tomteareal på 885 m², og er bebygd med en enebolig med garasje og bod. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Tandbergløkka (R-206), vedtatt av kommunestyret 03.09.2003, der den er regulert til byggeområde for bolig. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % av tomtens nettoareal inkl. uthus, garasje/carport, som kan tillates på inntil 50 m² BYA.

Søknad om dispensasjon for oppføring av utebod

Bygningsmyndighetene har mottatt en søknad om dispensasjon fra maksimalt tillatt bebygd areal for å kunne oppføre en frittliggende utebod. Plasseringen er i eiendommens sørøstre hjørne ut mot Tandbergveien, og bebygd areal er oppgitt til BYA 10 m². Tiltakshaver har regnet prosent bebygd areal til å bli 22,9 %.

Som særlige grunner er oppgitt behovet for lagringsplass, da bolighuset har "krypkjeller" i mesteparten av underetasjen.

Nabovarsling:

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

Avslag

Bygnings- og reguleringssjefen avslo den 29.06.09, sak nr. D 153/09, søknaden om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt prosent bebygd areal, da man vurderte at det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Klage på vedtak

I brev datert 12.07.09 klager Anne og Knut-Vidar Høvde, Tandbergveien 8, på kommunens avslag. Det vises til at bolighuset ble satt opp i 1966, men at de kjøpte eiendommen i 1995. Det har vært behov for modernisering og utvidelse for å få en mer funksjonell bolig. I 2005 bygde de ny entré og vaskerom og satte opp en garasje foran og i tilknytning til huset. Den omsøkte uteboden var på en måte siste del av moderniseringen for at eiendommen skulle passe dem. Uteboden er tenkt brukt til lagring av hageredskaper, hagemøbler, vintersportsutstyr og sykler. På plassen under takutspringet hadde de tenkt å vinterlagre en kano.

Det vises til at ca. halvparten av eiendommen er en skråning der bebyggelsen er plassert, mens det er gode uteområder til disposisjon på vestsiden av huset. Bebyggelsen fremstår som lav, og Høvde mener at tiltaket ikke bryter med intensjonene i reguleringsplanen. Det må også tas i betraktning at ca. halvparten av husets underetasje ikke praktisk lar seg utnytte på grunn av at det er en krypkjeller.

Det opplyses at de har trodd at en bod med en slik størrelse ikke behøvde å meldes til kommunen, og at den ikke ble medregnet i bebygd areal. Boden er produsert, men ikke levert, og skulle erstatte en midlertidig bod kledd i plast som de har hatt stående på stedet i 8 år. Om nødvendig kan de la være å sette opp det understøttede takutbygget, men uttrykket på boden vil da bli mindre pent.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltaket vil føre til at maksimalt tillatt bebygd areal overskrides på eiendommen. Tiltaket vil følgelig være i strid med reguleringsplanen, og etter plan- og bygningsloven er denne bindende. Det er oppgitt at grad av utnytting vil utgjøre 22,9 % BYA etter utbyggingen. Imidlertid har boden også et understøttet takutbygg på vestfasaden med et bebygd areal på 6 m² som ikke er med i beregningsgrunnlaget. Samlet sett med dette vil grad av utnytting da bli 23,6 % BYA. Selv om takutbygget ble fjernet ville grad av utnytting bli overskredet, samtidig som det arkitektoniske uttrykket på boden ville bli uheldig.

Det at tiltakshaver ikke har forstått byggereglene for oppføring av uteboder har ingen betydning for avgjørelsen i saken. Den midlertidige plastkledde boden som har stått på eiendommen i 8 år, skulle også ha vært meldt til kommunen. Bygningsmyndighetene vil komme tilbake i en egen sak med å gi pålegg om at denne fjernes. For 5 år siden godkjente kommunen oppføring av et tilbygg med en dobbeltgarasje i underetasjen samt utvendig trapp opp til nytt inngangsparti med boder og veranda i 1. etasje. Tegningen viser en utvendig sportsbod med et bruksareal på 19 m². Forskriftenes krav til sportsbod er med dette mer enn oppfylt. Argumentet med at det er behov for mer lagringsplass, er ikke spesielt bare for denne eiendommen.

Reguleringsplanen er forholdsvis ny, og reguleringsbestemmelsene er i overensstemmelse med hva som er angitt som planbestemmelser for boligområder ellers i kommuneplanen. I henhold til plan- og bygningslovens § 7 kan det gis dispensasjon dersom det foreligger «særlige grunner», men ingen har i utgangspunktet krav på dispensasjon. Innholdet i klagen har ingen nye avgjørende momenter som ikke var vurdert i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Etter en totalvurdering er bygningsmyndighetene kommet fram til at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Lovens krav om «særlige grunner» anses derfor ikke ivaretatt. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalget for plansaker å ikke ta naboens klage til følge.

Utv.sak nr 79/09**GNR 42 BNR 293, 296 - ÅS SENTRUM NORD - ÅSTORGET - BYGGETRINN 1
NY-/TILBYGG - FORRETNINGSBYGG - MENY**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 42/289

Saknr.: 06/2329

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	79/09	27.08.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 27.08.09:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.1 vedrørende bygge- og formålsgrenser i forbindelse med en glassoverdekket/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes utbyggingen av trinn 1 i Ås sentrum nord – Åstorget – felt 3
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 97 ansvarsrett for de omsøkte foretak i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før bygningsmyndighetenes øvrige vilkår er oppfylt – se saksutredningen.
4. Eksisterende bebyggelse innenfor felt 3 skal rives, og det skal innsendes separat søknad for dette. Bygnings- og reguleringssjefen gis fullmakt til å behandle denne delegert.

Ås, 19.08.2009

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

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Søknad om rammetillatelse
3. Søknad om dispensasjon
4. Plantegninger
5. Snittegninger
6. Fasadetegninger
7. Utomhusplan Åstorget

8. Utomhusplan felt 3
9. Utomhusplan felt 3 snitt
10. Utomhusplan redegjørelse
- 11.6 perspektiv
12. Arealoversikt og parkeringskrav
13. Brannstrategi
14. Fotodokumentasjon
15. Reguleringsbestemmelser
16. Reguleringskart

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Hille – Melbye AS Arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
2. Ås sentrum as v/Urbanium AS, Hasleveien 15 B, 0571 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 42 bnr 293 og 296, Rådhusplassen 33 og 35, inngår i et planområde som består av flere eiendommer, og er et av storkvartalene som er pekt ut til sentrumsutvikling i Ås sentrum. Hovedatkomsten er fra T-krysset i Drøbakveien, hvor man kommer inn på Rådhusplassen som ligger på sørsiden av området.

Drøbakveien (riksvei 152) er den mest dominerende avgrensningen/barrieren i området der den ligger sørvest – nordøst. 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 trukket tilbake.

Nye eiere, Ås sentrum as v/Urbanium AS har fremmet en ny reguleringsplan for området Sentrum nord, Åstorget, som ble vedtatt i kommunestyret den 17.06.09. Dette planområdet er nesten identisk med tidligere delområde "Sentrum Nord A" og "Strøket Nord" fra 2002 og er på ca. 22,9 daa. Av reguleringsbestemmelsene går det fram at det tillates bebyggelse innenfor angitte bygge- og formålsgrenser og kotehøyder som planen viser, med et totalt bruksareal BRA=32.000 m². Ny bebyggelse innenfor planområdet skal utgjøre en arkitektonisk helhet. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates over maksimale kotehøyder.

1. byggetrinn av Åstorget omfatter felt 3 som er regulert til forretning/kontor/-bevertning/allmenntillegget formål. Tillatt bruksareal BRA = 4800 m², mens maksimal kotehøyde på gesims er tillatt opp til K 106,0, som tilsvarer 2 forretningsetasjer.

Søknad om rammetillatelse

Hille Melbye Arkitekter AS har på oppdrag av Ås sentrum as v/Urbanium AS sendt inn en søknad om rammetillatelse for å føre opp et nytt forretningsbygg beliggende i felt 3 helt vest i planområdet. Prosjektet utgjør byggetrinn 1 i utbyggingen av Åstorget, og består først og fremst av en dagligvarebutikk for butikkjeden Meny.

Bygget er i 2 plan, hvorav plan 1 består av forretningsarealer inkludert en glassgate med et bruksareal på 2245 m² BRA, mens plan 2 er et overdekket parkeringsareal med et bruksareal på 2243 m² BRA inkludert topp rullebånd og rampe. Totalt bruksareal for felt 3 vil etter utbyggingen bli 4488 m² BRA. Kjøreatkomst for kunder og varetransport er fra Rådhusplassen i sør.

Søknad om dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2.1 vedrørende bygge- og formålsgrenser. Dispensasjonen gjelder glassoverdekningen/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg slik at de får en felles inngang.

Glasstaket legges primært over 1. etasje slik at kontorer i 2. etasje i Erik Johansen-gården ikke blir berørt. Dermed får man et klimatisert areal mellom byggene på gateplan. Det vises til at dette gir flere muligheter i form av mer tilgjengelighet for publikum til leietakere i nabobygget (Jernia m.m.), klimatisert gang- og oppholdsareal for kunder som handler eller bare ønsker å gå igjennom glassbygget. Ikke minst på vinterstid vil dette gi økt trivsel og mulighet for sosiale aktiviteter.

Glasstaket vil følge rullebånd fra 1. til 2. etasje i Meny-bygget i en fire-meters bredde langs fasadene, slik at dette delvis blir 2. etasje for atkomst til kundeparkering. Dette er nødvendig for bruk av handlevogner og universell tilgjengelighet. Tillatt bruksareal for felt 3 overskrides ikke.

Estetisk redegjørelse/materialbruk

Det arkitektoniske hovedgrepet i byggetrinnet er av en moderne karakter, men samtidig tar prosjektet opp i seg påvirkninger fra de lokale bygningsmassene. Det er forsøkt å bruke elementer i formspråket fra bygningen i Raveien 2. Selv om det ikke er brukt typiske hovedmaterialer som tegl eller betongelementer, mener utbygger at det er fellestrekk som binder området sammen formalt. Måten bygningen er designet på, gjør at en lett kan se forskjell på 1. og 2. etasje med de funksjonene som her foregår.

Hovedmaterialene som er tenkt brukt er prefabrikkert bæresystem i betong og stål. Utvendig kledning vil bli isolerte sandwichelementer av steinullkjerne og aluminiumkledning med flere muligheter innen fargevalg og mønster. Gesimser er også holdt lavest mulig for å tilpasse nybygget til eksisterende gesimshøyder på Erik Johansen-gården og av hensyn til boligene bak. Fargevalg er ikke endelig låst, men vil innordne seg fargebruk i fasaderekken mot Rådhusplassen, samt at man ønsker å innføre en noe lysere gråfarge i partier i hovedfasaden. Det er tenkt en utstrakt bruk av slyngplanter på partier av fasadene for å gi det hele et mykt og grønt preg i deler av året.

Universell utforming

Det er opplyst at byggetrinn 1 i Åstorget er utformet med universell tilgjengelighet for alle typer brukere. Det er blant annet direkte og trinnfri atkomst til butikkarealene, egne p-plasser for rullestolbrukere, rullestolheis mellom etasjene, osv. Det er vist til kravene i Teknisk forskrift kapittel X som redegjør for disse kravene, og at dette vil bli fulgt opp i senere tegningsproduksjon av prosjekterende konsulenter og utførende/ansvarlige entreprenør og underleverandører.

Parkering

Byggetrinn 1 inneholder overdekkede parkeringsplasser i 2. etasje som er tilgjengelige via kjørerampe fra øst. Det er avsatt plass til 56 biler. Av disse er 5 store plasser er avsatt til rullestolbrukere. Disse er plassert nærmest inngangen/heisen slik at de ikke behøver å krysse kjørebane. Byggetrinn 1 har i tillegg avsatt 8 plasser rett sør for varemottaket ved innkjørselen til Meny. Disse skal opparbeides i dette byggetrinnet. Disse plassene vil eventuelt komme i tillegg til plassene i 2. etasje. I følge parkeringsvedtektene skal et forretningsareal på 2255 m² dekkes opp med 45 plasser (20 pl/1000 m² forretning mm.) Det vil si at utbyggingen har et overskudd på 11 plasser som kommer senere byggetrinn til gode, jfr. vedlegg 11.

Utomhusplan

I reguleringsbestemmelsene er det krav om utarbeidelse av overordnet utomhusplan for hele området og en mer detaljert plan for gjeldende byggetrinn. Utomhusplanen for Åstorget felt 3 – byggetrinn 1 – viser et felles grøntanlegg i nord og nordvest mellom nybygget og Drøbakveien i henhold til reguleringsplanen. Fra rampe som går opp til parkeringshus, er det mulig å komme til 4 innganger på baksiden av bygget (nord) via en gressarmert vei. Langs veggfliv er det lagt inn langsgående p-plasser for ansatte i kombinasjon med beplantning. P-plassene og manøvreringsfeltene imellom har også gressarmering, men der manøvreringsfeltet benyttes til beplantning, ligger det "gruberister".

Det anlegges klatreplanter/stauder på søyler i nordfasaden og plantebed langs murrampe i nordre sving. På veggflate uten søyler i midten er det tenkt klatrevennlig materialstruktur og klatreplanter/stauder. Det er ønskelig at eksisterende trær beholdes i størst mulig grad og at vegetasjonsskjermen mot Drøbakveien får "skogskarakter".

Langs sørfasaden er det vist et areal for varemottak og søppelhåndtering. Inntrykket av store og sammenhengende asfaltarealer skal dempes av en haug av overskuddsmasser (utenfor siktsektor) mot Rådhusplassen og avkjørsel. Eksisterende gressrabatt ut mot Rådhusplassen er videreført og nye trebeplantninger er lagt inn i forlengelsen.

Fra Rådhusparken i sør er det lagt en bred gangakse inn til atkomstsonen for Meny og Erik Johansen-gården. Atkomstsonen mellom eksisterende bebyggelse og felt 3 er utformet som en 8 m bred "glassgågate". Det vises ellers til vedlegg 10 for nærmere detaljer.

Brannteknikk

Egil Berge er engasjert av Ås sentrum as/Urbanium AS for å utarbeide brannstrategi for Meny-bygget og den del av Erik Johansen-gården som blir berørt via mellomliggende glassgate. Bygningen har 2 tellende etasjer og plan 1 vil derfor prosjekteres i brannklasse 2. Forretningsarealet i 1. plan er i risikoklasse 5, mens parkeringsdekke i plan 2 vil være i risikoklasse 2. Det er planlagt å fullsprinkle Menybygget og glassgaten i plan 1, og det vil bli en brannseksjonering på to etasjer mellom rullebånd og Menybygget. På denne måten vil glassgaten og Erik Johansen-gården bli samme branncelle. De branntekniske løsningene er i hovedsak basert på preaksepterte løsninger. Bygningen skal registreres som særskilt brannobjekt.

Nabovarsling

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

Teknisk sjefs vurdering med begrunnelse og konklusjon

Den foreslåtte utbyggingen av felt 3 er 1. byggetrinn og oppfølging av den nylig vedtatte reguleringsplanen for Åstorget i Ås sentrum nord. Hensikten med den nye reguleringsplanen er at det skal være lettere å gjennomføre et prosjekt enn med tidligere reguleringsplan, som var for detaljert, foruten at den på flere punkter hadde svakheter, både når det gjaldt krav til høyder, disponering av kvartalet og trafikk løsninger.

Bygningsmyndighetene stiller seg likevel undrende til at det ved første innsendelse av en byggesak søkes om dispensasjon fra en reguleringsplan som nylig er vedtatt. Imidlertid har man forståelse for at man prøver å tilpasse seg leietakere og brukere underveis i en prosess. Bygningsmyndighetene ser fordelene med å ha en glassoverdekket/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg slik at de får en felles inngang. Man finner derfor de fleste argumentene vedrørende avvik fra bygge- og formåls grenser relevante i forhold til dispensasjonsspørsmålet. Ulempen er at den tiden som glassgaten er tilgjengelig vil følge åpningstiden til Meny – det vil si ca. 12 timer i døgnet mandag til lørdag. Etter stengetid må publikum gå rundt Johansen-gården. Dette blir en liten omvei på ca. 25 meter ekstra. Denne passasjen er bredere enn det arealet som blir glassoverdekket, og den vil føles "tryggere" å ferdes i på kveldstid. Bygningsmyndighetene vil av det forannevnte ikke motsette seg dispensasjon.

Reguleringskartet angir en maksimal kotehøyde på gesims på c +106,0, mens nybygget i 2 etasjer er vist med flatt tak med en kotehøyde på c + 105,0. Imidlertid har bygningen et tårn i det vestre hjørnet med en kotehøyde på c +106,4 som inneholder en rømningstrapp fra parkeringsdekket i plan 2. Dette utgjør en så liten del av bygningen at det er vanlig praksis å godkjenne slike detaljer uten dispensasjon.

Bygningsmyndighetene er skeptisk til bruk av utvendig kledning med isolerte sandwichelementer av steinullkjerne på bygget. Spesielt gjelder dette på gateplan hvor dette lett kan gå i stykker ved utvending påvirkning. Det bør vurderes annen, mer robust kledning som tegl eller betongelementer.

Bygningsmyndighetene registrerer at eiendomsgrensene innenfor planområdet fortsatt ikke er tilpasset foreslått utbyggingsstruktur, og forutsetter at det blir ryddet opp i dette.

Ellers er de fleste forhold er tilfredsstillende ivaretatt i forhold til reguleringsplanen, og teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne forslag til utbygging av felt 3 i Åstorget.

- *Følgende gjelder dersom det faste utvalg forplansaker godkjenner tiltaket:*

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:

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

Ansvarlig søker (SØK)		
Hille - Melbye Arkitekter As	TKL 3	Søkerfunksjon
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Hille - Melbye Arkitekter As	TKL 3	Arkitekturprosjektering
Egil Berge AS	TKL 3	Brannteknikk
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Hille - Melbye Arkitekter As	TKL 3	Arkitekturprosjektering

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

1. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Søknad om ansvarsrett for prosjektering av alle fagområder samt kontroll av dette skal være innsendt og godkjent.
3. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
4. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
5. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling, herunder nødvendige avklaringer vedrørende tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett samt evt. omlegging av private stikkledninger.
7. Overvann skal behandles forskriftsmessig og tilkobles offentlige anlegg. En plan for dette skal være innsendt og godkjent av kommunalteknisk avdeling.
8. Eiendomsforholdene innenfor Sentrum nord/Åstorget skal bringes i orden (sammenføring/fradeling).
9. Endelig brannteknisk dokumentasjon med branntegninger av ferdig prosjektert bebyggelse skal være innsendt.
10. I henhold til signaler fra statlige myndigheter skal det foretas uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3 av et annet kvalifisert rådgivende foretak.
11. Rivesøknad for gammel bebyggelse vest for Erik Johansen-gården i Rådhusplassen nr. 31 skal være innsendt og godkjent.
12. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
13. Dokumentasjon på at det er tilrettelagt for nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/vannbåren varme for videre detaljprosjektering og gjennomføring skal være innsendt og godkjent.
14. Dokumentasjon på hvilke løsninger man vil gjennomføre for å stabilisere byggegrunnen skal være innsendt og godkjent.
15. Dokumentasjon må sendes til kommunen om at tiltak for støyskjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller kravet i Miljøverndepartementets rundskriv "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442, tabell 2, herunder detaljerte støyberegninger, jfr. § 5.2 i reguleringsbestemmelsene.
16. Redegjørelse skal være innsendt for hvordan det skal foretas registreringer/dokumentasjon vedrørende risiko for skader på nærmeste

- bebyggelse i forbindelse med utbyggingsarbeidet.
17. Arbeidstilsynets samtykke i forbindelse med arbeidsplasser/forretninger skal foreligge.
 18. Redegjørelse for bruk av annen utvendig kledning enn isolerte sandwichelementer av steinullkjerne på bygget, spesielt på gateplan, skal være innsendt og godkjent.
 19. Søknad om anleggsrigg skal være innlevert og godkjent.
 20. Angivelse av anleggsperiode og fremdrift skal være innsendt og godkjent.
 21. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

22. Bygningsgebyr skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
23. Graving må ikke påbegynnes før ledningsetatene er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
24. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
25. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
26. Årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
27. Tilliggende offentlig fortau, gangveier og parkeringsplasser skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.
28. Det forutsettes dokumenterbare rutiner for sikring av universell utforming.
29. Alle bygninger og utearealer må gjøres tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
30. Det forutsettes at de enkelte arbeidsstedene sender inn egne søknader til Arbeidstilsynet for godkjennelse før innredningsarbeidene påbegynnes.
31. Eventuell lysreklame i fasadene må anmeldes særskilt.
32. Til renovasjon skal det tilrettelegges for avfallssortering for både bolig- og næringsvirksomhet etter kommunens vedtekter.
33. Avkjørsler må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
34. Før det gis brukstillatelse skal nødvendig støybeskyttelsestiltak være utført.
35. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
36. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer.
37. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
38. Eksisterende vegetasjon av en viss størrelse skal søkes bevart. Tre- og buskplanter skal plasseres og utformes slik at de ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.
39. Mattilsynets godkjennelse skal foreligge for de virksomheter der dette er påkrevet før det gis brukstillatelse.
40. Varigheten av anleggsarbeidet pr. dag skal begrenses slik at det ikke er til

- sjenanse for omkringliggende virksomheter og boliger.
41. Søndre Follo brann- og redningsvesen har registrert bygningen som særskilt brannobjekt. Det skal utarbeides brannokumentasjon for hele bygget etter at prosjektet er ferdigstilt.
 42. Serviceavtale for brannalarmanlegget skal være innsendt til kommunen før det gis brukstillatelse.

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.

Utv.sak nr 80/09**GNR. 55 BNR. 31, 200 OG 271 LIAVEIEN 15 - OMBYGGING**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 55/31

Saknr.: 09/1749

Utvalg**Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

80/09

27.08.2009

Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:

1. Under henvisning til saksutredningen
 - gir Hovedutvalg for teknikk og miljø i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-247-V) vedrørende tillatt bebygd areal (BYA) og godkjenner bebyggelsen som vist på de innsendte planer på korrigert situasjonsplan datert 18.08.2009.
 - godkjenner Hovedutvalg for teknikk og miljø i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 97 de anmeldte byggeplaner samt kontrollplan for prosjektering på gnr. 55, bnr. 31, 200 og 271, Liaveien 15 og Solfallsveien 12-14.
2. Under henvisning til saksutredningen gir bygnings sjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 98 og 98 a lokal godkjenning av det omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

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

1. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.
2. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder, samt søknad om ansvarsrett må innsendes for godkjenning.
3. Kontrollplan for utførelse må innsendes for godkjenning.
4. Dokumentasjon av ansvar og kontroll for innvendige sanitærinstallasjoner skal være innsendt og godkjent.
5. Miljøsaneringsbeskrivelse skal være innsendt og godkjent.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

6. Bygningsgebyr er innbetalt til kommunekassen. Regning ettersendes.
7. Graving må ikke påbegynnes før Geomatikk AS, Postboks 585, 1703 Sarpsborg er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
8. Forstøtningsmurer mot vei eller naboeiendom skal anmeldes særskilt.
9. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.

10. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
11. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.

Ved løsninger som ikke er preaksepterte eller der tilstanden er usikker, kan det kreves uavhengig kontroll av løsningene.

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.

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, normalreglement for sanitæranlegg og Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

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.

Ås, 19.08.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Redegjørelse/beskrivelse datert 18.08.2009.
2. Situasjonsplan datert 18.08.2009 (nedfotografert).
3. Reguleringsplan (nedfotografert).
4. Søknad om dispensasjon.
5. Nabobemerkning fra Tor Anders Nygård og Andrea Zuur.
6. Nabobemerkning fra Annalisa Rueter og Vidar Sjøpler.
7. Kommentarer til nabobemerkningene fra ansvarlig søker.
8. Redegjørelse om universell utforming.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter og tegninger.

Utskrift av saken sendes til:

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

Tor Anders Nygård og Andrea Zuur
Annalisa Rueter og Vidar Sjøpler

SAKSUTREDNING:**Søknaden gjelder:**

Ombygging av tidligere Åslund alders- og sykehjem til boliger.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for endret reguleringsplan for Åslund (R-247.-V), vedtatt av kommunestyret 04.03.2009.

Reguleringsplanen er påklaget av naboene som anfører trafikk- og parkeringsproblemer. Klagene er avvist og saken sendt til Fylkesmannen for avgjørelse.

Reguleringsformål/planstatus:

Bygeområde for bolig.

Reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

- **Felt B1:** Innenfor området tillates inntil 12 leiligheter i lavblokk innenfor eksisterende bebyggelse, eventuelt ny bebyggelse, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 19 %.
- **Felt B2:** Innenfor området tillates inntil 65 leiligheter innenfor eksisterende bebyggelse, innenfor de byggegrenser som planen viser. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 37 %.
- **Parkering/miljøstasjon – Felt B1 og B2:** Det skal anordnes minst 1,2 bilplass for hver leilighet, som åpne plasser, på eller under bakken. 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. Felt B1 skal dekke opp for en del av parkeringsplassene til felt B2. Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser og plass til en miljøstasjon på hvert boligfelt.
- **Universell utforming:** Ved utforming/innredning av bygningene og opparbeidelse av utearealene skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".
- **Utomhusplan:** Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, volumoppbygging, detaljering og materialbruk på bygninger og utomhusanlegg. Utearealene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Alt uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes, skal arealet opparbeides slik at det tilpasses tilstøtende eksisterende terreng og vegetasjon. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg. Overgang mellom forskjellige typer belegg skal være presis. Gjerder og forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utførelse.
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan. Planen må være godkjent før behandling av byggesaken. Planen skal redegjøre for: Eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplanting, lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder. Planen skal også redegjøre for hvordan god tilgjengelighet fra kjørbare vei/parkeringsareal skal sikres for alle. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

- **Energiløsninger:** Ved ombygging/nybygg skal det legges til rette for alternative energiløsninger.

Grad av utnytting etter utbygging:

%BYA = 41,5 %.

Dispensasjonssøknad med særlige grunner:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan da tiltaket overskrider tillatt bebyggd areal (BYA) for felt B2. I medhold av plan- og bygningslovens § 7, søkes det om dispensasjon.

Som særlige grunner er oppgitt:

Selv om vi overskrider makskravet til % BYA reduserer vi den totale BYA for eiendommen siden vi river eksist. mellombygg, utv. bod og garasje. Tiltaket forholder seg helt og holdent til eksisterende yttervegger. Det som fordrer dispensasjonen, er nytt carportanlegg mellom B1 og B2 sammen med trapp/heiskonstruksjonen. Dette tiltaket er for å ivareta universell utforming med livsløpsstandard. Heisen sikrer brukerne tilgjengelighet mellom de ulike nivåene. Carportanlegget er satt inn i et skrått terreng og får utnyttbart uteoppholdsareal over seg. En svært god løsning hvor vi også får skjult bilene. Et fornuftig tiltak.

Søknad om tiltak for overnevnte eiendom har i seg etablering av 2 objekter som fordrer dispensasjon til gjeldende reguleringsplan for eiendommene.

1. Parkeringsanlegg/carporter plassert mellom område B1 og B2.

2. Heis og trapp plassert ved nevnte anlegg.

Disse 2 tiltakene utgjør 270 m² og gjør at % BYA blir 41,5 i stedet for 37,0 som er makskravet. Vi søker derfor om dispensasjon for 4,5 % BYA. Vi har følgende gode grunner:

1. Begge tiltakene er svært positive ift. universell utforming og tilgjengelighet.

2. Parkeringsanlegget gjør at alle brukere har direkte atkomst til inngangspartiet for sin leilighet.

3. Den utvendige heisen sikrer alle de 71 boenhetene tilgjengelighet gjennom hele områdene B1 og B2 og til hver sine uteoppholdsarealer.

4. Overskridelsen av BYA reduserer IKKE mengde uteoppholdsareal.

5. Parkeringsanlegget utgjør også et svært godt og universelt utformet areal da det gjør at vi får et flatt område framfor den skråningen terrenget utgjør i dag.

Parkeringsanlegget gir eiendommen økt mengde med tilfredsstillende areal som kan benyttes som felles uteoppholdsareal/rekreasjon og lekeplass.

6. Totalt sett vil den generelle BYA for eiendommene bli redusert pga. av vi river noe bebyggelse og fører opp ikke så mye som fjernes. Differansen er tross alt hele 30 m².

7. Vi fikk positive tilbakemeldinger fra kommunen i forhåndskonferansen for at dispensasjon kunne gis ved fornuftige tiltak.

Nabovarsling:

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknad fra naboene:

Tor Anders Nygård og Andrea Zuur, eiere av gnr. 55, bnr. 133, Liaveien 14.

Annalisa Rueter og Vidar Sjøpler, eiere av gnr. 55, bnr. 96, Liaveien 13.

Merknader fra naboer:

I brev datert 28.05.2009 fra Tor Anders Nygård og Andrea Zuur, eiere av gnr. 55, bnr. 133, Liaveien 14, skriver de blant annet:

Reguleringsplanen er påklaget til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Hovedanliggendet med klagen er å løse trafikkproblemet som i praksis oppstår ved at anslagsvis 80 biler vil kjøre til B2 gjennom veier som ikke er dimensjonert for denne trafikken, og parkere langs Liaveien.

Kopi av klagen er vedlagt.

Det underjordiske parkeringsanlegget mellom B1 og B2 vist i nabovarselet er et skritt i riktig retning. Det fremgår ikke av tegningene hvor mange plasser som er prosjektert her. Det må være minst 60 plasser i dette parkeringsanlegget for i praksis å lede en tilstrekkelig andel av trafikken til leilighetskomplekset gjennom Solfallsveien. Dette er sentralt for nabovarselet, Nabovarselet ser derved ut til å mangle vesentlige opplysninger.

På østsiden av B2 er det tegnet inn 20 parkeringsplasser, i strid med reguleringsplanen som har 8 plasser. Dette medfører en trafikkøkning gjennom Fagerliveien og Liaveien (forbi Dysterlia barnehage). Dette er ikke akseptabelt. Vi foreslår tvert i mot at parkeringsanlegget mellom B1 og B2 gjøres større (over to plan om nødvendig), og at østsiden og nordsiden av B2 gjøres om til grøntareal. Dette vil til en viss grad bøte på den høye utnyttelsesgraden. Den høye utnyttelsesgraden for leilighetskomplekset, og derved den høye inntjeningen for utbyggingen, samt verdiøkningen av leilighetene forsvarer noen kostnader til ordnet parkering.

I E-post datert 27.05.2009 fra Annalisa Rueter og Vidar Søpler, eiere av gnr. 55, bnr. 96, Liaveien 13, skriver de blant annet:

Eieren søker dispensasjon fra Reguleringsplan; utviklingsplan overskrider BYA for området merket som B2 i Ås kommunes reguleringsplan og reguleringsbestemmelser. Vi er ikke enig med at eieren skal få dispensasjon fra Reguleringsplan. Med endringene i regulering av et område er det en sjelden mulighet til forbedring av et miljø og i det minste unngå utvikling som blir til skade av område som en helhet. Vi tror denne planen vil være negativ for området i sin helhet. Derfor er vi uenig med at dispensasjon skal gis til denne søknad.

Utvikling beskrevet i skisse vedlagt nabovarsel er ikke i henhold til reguleringsbestemmelser. Området merket FA1, som er en felles avkjørsel, er felles for gnr 55 bnr 96 og 344, det vil si, Liaveien 13 og Liaveien 11B. Det er felles avkjørsel FA2 som er felles for boligfelt B1 og B2. Dette forslag blir til endret bruk av et område som er bekreftet ikke skal endres.

Kjernen til avvik fra Reguleringsplan og løsningen som tar i bruk områder utenfor Åslund's rekkevidde, skyllenes behov for parkering og trafikkavvikling. Dette behov har sitt utspring i antall boenheter. Om eieren ikke kan løse problematikk innen parkering og trafikkavvikling og holde seg innenfor satte grenser og regulering, må man foreslå at antall boenheter reduseres.

Uttalelse til merknader fra ansvarlig søker:

Ønsker med dette bare å påpeke et forhold i saken vedr. tilpasning til naboklagene som kom inn. Naboklagene går i hovedsak ut på forholdet vedr. økt trafikkbelastning for området.

Vårt argument og tilpasning ift. dette er jo at vi kun har 71 boenheter, mens

reguleringsbestemmelsene setter maks krav til 77 boenheter (tidligere 80 enh.). Vi ligger altså lavere enn nødvendig og reduserer trafikkbelastningen ift. hva som er tillatt.

I forbindelse med utført nabovarsling iht. TEK § 11 ifm. søknad om tiltak for overnevnte eiendom har det kommet inn 2 merknader fra naboer. Merknadene har kommet fra følgende:

1. Annalisa Rueter og Vidar Sjøpler, g/bnr. 55/96

2. Tor Anders Nygaard og Andrea Zuur, g/bnr. 55/133

Hovedpunktene fra merknaden er referert nedenfor med påfølgende kommentarer. Merknaden i sin helhet ligger som vedlegg.

1. Annalisa Rueter og Vidar Sjøpler.

Nabo mener tiltaket ikke bør få dispensasjon: Overskridelsen av BYA, som vi søker om dispensasjon for, utgjør en bedring av tiltak ift. naboene og omgivelsene. Det ene er parkeringsanlegget som legges under bakken og tjener 2 forhold; i bilene fjernes fra terrenget og 2. vi øker uteoppholdsareal ved å gjøre en skråning til kvalitativt uteoppholdsareal. I tillegg gjelder forholdet ivaretagelse av universell utforming. For å klare sistnevnte kommer vi ikke unna en økning av BYA. Begge disse forholdene er marginale.

Nabo påpeker at område FA1, er kun atkomst for 55/96 og 55/344 og at atkomst via denne veien strider med reguleringsplanen: Dette er for så vidt riktig. Vi har vurdert ulike alternativer og tror at kommunen finner det fornuftig med denne valgte løsningen. Denne veien har slakt fall og vi slipper en unødvendig nedkjøringsrampe og dette er tross alt tiltakshavers eiendom.

Vårt alternativ B er selvfølgelig å kjøre direkte inn i parkeringskjelleren nedenfra, via B1, men dette vil hindre mulighet for gjennomkjøring i området, kanskje ikke så viktig igjen. Vi er åpne for ev. justering av dette og gå for alt. B hvis kommunen ønsker det.

2. Tor Anders Nygaard og Andrea Zuur.

Nabo mener det blir for stor trafikkbelastning på Liaveien til området. Ønsker at vi legger atkomst til også B2 fra Solfallsveien. Ønsker at det legges flere P-plasser. Innunder terrenget mellom B1 og B2:

Trafikkbelastningen er et resultat av parkeringskravet gitt i reguleringsbestemmelsene til planen. Hvis kommunen ønsker at vi går for alt. B, gjør vi selvfølgelig det. Dette vil flytte mye av trafikkbelastningen til Solfallsveien. Å legge flere P-pl. mellom B1 og B2 er ikke mulig, dette har vi forsøkt tidligere. Skulle tro at atkomsten er viktigst for naboen.

Nabo påpeker at vi overskrider antall parkeringsplasser på østsiden av B2: Dette er for så vidt riktig. Det er iht. reguleringsbestemmelsene satt krav til parkeringsplasser til 1,2 P-plasser pr. boenhet, samtidig som det er godkjent for 77 boenheter. Dette gir 93 P-plasser. På reguleringsplanen er det inntegnet 53 P-plasser. Det er altså ikke ivare tatt tilstrekkelig antall parkeringsplasser i reguleringsplanen. Vi har funnet ut at siden det allerede var tiltenkt plasser her og dette er lite solvennlig område, har vi heller plassert uteoppholdsarealer andre steder på eiendommen. Selv om vi etablerer underjordiske parkeringsanlegg må vi etablere enkelte P-plasser på terreng i tillegg. Dette er også viktig for besøkende, som ikke skal behøve å parkere under bakken.

Tekniske krav:

Det er innlevert kontrollplan for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

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)	
Trond Martens Sivilarkitekt	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)	
Trond Martens Sivilarkitekt	Arkitektur- og teknisk prosjektering
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)	
Trond Martens Sivilarkitekt	Arkitektur- og teknisk prosjektering
Merknad	

Kontroll:

Trond Martens Sivilarkitekt har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Annen myndighet:

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

- Ombyggingen er basert på eksisterende bygninger med unntak av at eksisterende gangforbindelse mellom Liaveien 15 og Solfallsveien 12-14 fjernes. 2 nye parkeringsarealer etableres under bakken med uteoppholdsareal over dekkene.
- Det følger ingen nøyaktig arealoppgave over bebygd areal og tomtestørrelser innenfor de 2 områdene (B1 og B2). Ansvarlig søker har beregnet en overskridelse av utnyttelsesgraden, og har søkt om dispensasjon for dette. Et forsiktig anslag, inklusive regulert fellesadkomst FA2, viser en total overskridelse på ca 39 m², noe som må sees på som beskjedent. Ved en nøyaktigere beregning, kan dette endres noe. Ved utarbeidelsen av reguleringsplanen, tok en vel sikte på at det meste av eksisterende bygningsmasse og volum skulle bestå.
- De innkomne nabobemerkningene er kommentert utførlig fra ansvarlig søker.
- Etter en dialog med ansvarlig søker er planen endret slik at adkomst til det øverste overdekte parkeringsarealet skjer fra fellesavkjørsel FA2. Dette innebærer at FA2 ikke blir gjennomgående og at avkjørselen skjer fra Solfallsveien.
- Parkeringen langs Liaveien er endret til langsgående parkering som vist i reguleringsplanen. Parkeringsarealet ved Solfallsveien er utvidet med en parkeringsrad.
- Det overbygde arealet ovenfor Solfallsveien 12-14 har atkomst fra FA2. Dette ansees som en god løsning for eiendommen.
- Fasadene blir i hovedtrekk uforandret, men det skal oppføres balkonger og verandaer i tilknytning til leilighetene. På fløyen mot Liaveien skal det bygges takterrasser innfelt i takflaten mot vest. Utvendige materialer skal i prinsippet beholdes.
- Ansvarlig prosjekterende har beregnet utnyttelsesgraden til 41,5 % for felt B2.
- Søknaden er med unntak av tillatt bebygd areal (BYA), 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 gjennomføring av vedtatt reguleringsplan.

- Tiltaket er tilpasset bestående bygninger på eiendommen.
- Eksisterende fyringsanlegg skal fjernes. Det er ikke planlagt nytt anlegg eller gjort tiltak for å tilknytte bygningen til et fremtidig fjernvarmeanlegg i Ås sentralområde. Utbygger viser til at det skal velges energivennlige løsninger.
- Ut fra de foreliggende planer er bygningene og uteområdene tilpasset universell utforming så langt det lar seg gjøre. Utbygger bes om at dette vies spesiell oppmerksomhet under detaljprosjekteringen, både med hensyn til tilgjengelighet, fargevalg og allergi.
- Etter de endringer som er foretatt er naboprotektene langt på vei etterkommet.
- Det anbefales at dispensasjon fra tillatt utnyttelse gis og at planene godkjennes.