

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal

27.09.2007 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet.

Saksliste:

Referatsak

Delegerte saker

Utv.sak nr79/07 07/2089
TERTIALRAPPORT 2.TERTIAL 2007

Utv.sak nr80/07 06/1533
NORDBYTUN UNGDOMSKOLE - BALLBINGE (MILJØBINGE) OVERFØRING AV MIDLER

Utv.sak nr81/07 07/478
VANNOMRÅDET BUNNEFJORDEN MED ÅRUNGEN- OG GJERSJØVASSDRAGET - ORGANISERING, RAMMER OG MILEPELER

Utv.sak nr82/07 07/2063
BRUK AV BYGNINGSREHABILITERINGSMIDLER 2007

Utv.sak nr83/07 02/255
R-208 - REGULERINGSPPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED ASKEHAUGVEIEN

Utv.sak nr84/07 06/97
R-240 - ENDRET REGULERINGSPPLAN FOR FRYDENHAUG BARNEHAGE - KLAGE PÅ VEDTATT REGULERINGSPPLAN

Utv.sak nr85/07 07/110
GNR 55 BNR 527 - SOLFALLSVEIEN 22 - NYBYGG, 4-MANNSBOLIG - KLAGE

Utv.sak nr86/07 07/707
GNR 99 BNR 35 OG 11 - TEIGEN 31 OG 33 - SØKNAD OM DELING/ GRENSEJUSTERING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr87/07 07/86
GNR 110 BNR 2 - KJÆRNESVEIEN 83 C - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr88/07 07/549
GNR 106 BNR 16 - NORDBY NORDRE - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Rådmannskontoret.

Ås, 18.09.2007

**Ingunn R Taksdal
Leder**

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 79/07

Utv.sak nr 79/07

TERTIALRAPPORT 2.TERTIAL 2007

Saksbehandler: Vidar Valvik

Arkivnr: 145

Saknr.: 07/2089

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for helse og sosial	20/07	26.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	79/07	27.09.2007
Formannskapet	/	
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/	
Kommunestyret	/	

Rådmannens innstilling:

1. 2.tertialrapport 2007 tas til orientering.
2. Det opptas et midlertidig lån på 10 mill kroner knyttet til ny brannstasjon.

Rådmannen i Ås, 17.9.2007

Per A. Kierulf

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene, formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk, sendes samtidig til alle utvalg 19.09.07)

2. tertialrapport 2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ingen

Utskrift av saken sendes til:

Rapporten publiseres på intranett og internett
Plan- og utviklingsavdelingen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

2. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 8 månedene. Tertialrapporten er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2007 - 2010. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

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

Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene pr 2.tertial.

Kommuneplanen er vedtatt

Kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 20.06.2007. Planen omfatter en samfunnsdel med mål for utviklingen av kommunen, og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Kommuneplanen legger klare føringer på hvilke mål kommunen skal styres etter de nærmeste årene. Målene i kommuneplanen følges opp og gjøres mer operative i handlings-programmet.

Grønn energikommune

I juli utpekte kommunal- og regionalminister Åslaug Haga Ås kommune som Grønn energikommune. Ås blir dermed en av 22 kommuner som deltar i dette prosjektet. I sin begrunnelse for å utpeke Ås som grønn energikommune framhevet statsråden samarbeidet med Universitet for miljø og biovitenskap om utvikling av bioenergi som energikilde.

Kommunene som er valgt ut, skal satse på energieffektivisering, fornybar energi og å få ned klimagassutslippene i sin kommune. Kommunene skal utvikle klimaarbeidet sitt videre og være et forbilde for andre kommuner. Det er etablert 5 klimanettverk i Norge. I Sør-Norge er nettverket Ås, Re, Lier og Ringerike. Kommunal- og regionaldepartementet har avsatt 30 millioner kroner til prosjektet.

Strategisk næringsplan for Follo

Strategisk næringsplan for Follo er vedtatt i ordførermøtet 2.mai og tatt til etterretning i Follorådet 31.mai. Næringsplanen er sendt til behandling i alle Follokommunene, og den ble vedtatt i kommunestyret i Ås 5.09.07. Med denne planen er grunnlaget for en felles innsats i næringsutviklingen i Follo lagt mellom offentlig sektor, bedrifter og FoU-miljøene. Strategisk næringsplan for Follo vil være et viktig grunnlag i arbeidet med en næringspolitisk handlingsplan for Ås. I 3.tertial er en næringspolitisk handlingsplan under oppstart. Det vil bli lagt stor vekt på medvirkning fra politikere og næringsliv.

Søråsteigen barnehage

Søråsteigen barnehage åpnet som planlagt i august med plass til ca 100 barn og med dette tilbudet har kommunen fått 50 nye barnehageplasser. Utearealene med lekeplass og parkering er under opparbeiding og vil etter planen stå ferdig i løpet av september. Den nye barnehagen er romslig og fin med store, lyse rom. Her er det tatt hensyn til god ventilering, og det er gjort tiltak i forhold til støynivået.

Fjellveien

Kommunen eier 24 småleiligheter i Fjellveien. Boligene har vært brukt til folk som har vansker med å skaffe seg bolig på det ordinære boligmarkedet, flyktninger, mennesker med liten boevne og andre. Boligene ble bygd som eldreboliger i 50-årene og oppfyller ikke dagens krav til boligstandard. Formannskapet har vedtatt at det skal innhentes tilbud på prosjektering av modernisering og rehabilitering av boligene for så å ta standpunkt til gjennomføring av tiltak.

Kvalitetskommuneprosjektet

Kvalitetskommuneprosjektet skal være et supplement til øvrig kvalitetsutviklingsarbeid. Hovedmålet med prosjektet er å redusere sykefraværet i pleie og omsorg og oppvekst og kultur. Arbeidet skal trekke på eksisterende kunnskap og forsterke og videreutvikle det gode arbeidet som gjøres i kommunen for å redusere sykefraværet. Det er nedsatt en prosjektgruppe som består av tillitsvalgte, politikere og representanter fra administrasjon.

Innsparingsprosjektet

Kommunestyret gjorde vedtak i møtet den 20.06.2007:

- Arbeidet med plan- og budsjettprosessen skal bidra til felles eierskap til kommunens hovedutfordringer og beskrive ytterligere tiltak som kan bidra til å nå målet om et netto driftsresultat på 3 % innen 2011.
- De foreslåtte innsparingstiltakene for grunnskolen skal gjelde fra 01.08.07.
- De foreslåtte innsparingstiltakene for 2008 legges til grunn for kommende Handlingsprogram med økonomiplan.
- Det påpekte inntekspotensialet søkes utnyttet. Inntektene settes inn i E-verksfondet, dersom det er mer lønnsomt enn å redusere gjeld.
- Det fremmes sak til Hovedutvalg for oppvekst og kultur med vurdering av differensierte satser for kulturskolen (for de laveste innteksgruppene)

Med dette vedtaket har administrasjonen et grunnlag for det videre arbeidet med å nå målet om et netto driftsresultat på 3% innen 2011.

Eksterne brukerundersøkelser

Forbrukerrådet har vurdert servicen i alle landets kommuner. Til grunn for vurderingen ligger kommuners hjemmeside og kommuners håndtering av e-post henvendelser og telefonhenvendelser. Ås kom godt ut av undersøkelsen og lå blant de 25 % beste kommunene. Kommunen fikk et bedre resultat enn ved forrige undersøkelse. Kommunen vil likevel jobbe kontinuerlig for å bli enda bedre på service til innbyggerne.

Utdanningsdirektoratet har gjennomført en omfattende spørreundersøkelse for grunnskolen der svarprosenten var på høye 79 % i Ås. Resultatet for Ås viser at elevene trives godt på skolen.

Nybrannstasjon

Frogn og Ås kommuner har vedtatt å bygge felles brannstasjon på Brønnerud. Det er opprettet egen plankomite med ordføreren i Frogn som leder. Det er innhentet tilbud på prosjektering av stasjonen. Prosjektering og anbudsinnhenting vil foregå høsten 2007 med bygging i 2008. Det legges foreløpig inn 10 mill kroner til prosjektet.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 80/07

Utv.sak nr 80/07

NORDBYTUN UNGDOMSKOLE - BALLBINGE (MILJØBINGE) OVERFØRING AV MIDLER

Saksbehandler: Heidrun Kårstein

Arkivnr: D11

Saknr.: 06/1533

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	80/07	27.09.2007

Innstilling:

Kostnadene for bygging av ny ballbinge (miljøbinge) ved Nordbytn Ungdomskole beløper seg til ca kr 500 000,-. For å oppnå full finansiering omplasseres kr 100 000,- fra midler overført fra kontostreng 023040 333 6830 til kontostreng 023040 380 6840.

Ås, den 12.september 2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Behandlingsrekkefølge:

Vedlegg som følger saken trykt:

Tillatelse til tiltak: Sak nr: D 215/07
Spillemidler mottatt 2006

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Kommunestyret har i utv.sak.nr 74/06 datert 13.12.2006 gått inn for bygging av ny ballbinge ved Nordbytn ungdomskole i 2007. Ås kommune, kommunalteknisk avdeling har derfor søkt om tillatelse til bygging av aktuell ballbinge. Tillatelse til igangsetting er gitt 31.07.2007.

Ballbingen inkl. grunnarbeider, montering og moms beløper seg til ca kr 500 000,-. Det er bevilget kr 400 000 til tiltaket. Bevilgningen fordeler seg på kr 200 000 i kommunale midler, samt at det er gitt tilsagn om kr 200 000 i spillemidler.

Fra investeringsbudsjettet for 2006 for vegsektoren er ubrukte midler overført til budsjettet for 2007. Overført beløp er kr 2 394 mill. (kontostreng 023040 333 6830).

Midlene overføres til konto 023040 380 6840.

Konklusjon:

Det foreslås at kr 100 000 omplasseres fra nevnte post for å oppnå fullfinansiering for ballbingen.

Utv.sak nr 81/07**VANNOMRÅDET BUNNEFJORDEN MED ÅRUNGEN- OG
GJERSJØVASSDRAGET - ORGANISERING, RAMMER OG MILEPELER**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: M03

Saknr.: 07/478

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	81/07	27.09.2007

Innstilling:

Basert på vedtak i vannområdeutvalget i møte den 22.08.2007 deltar Ås kommune i partnerskap og samarbeide i vannområde Bunnefjorden med Årungen-og Gjersjøvassdragene på følgende vilkår:

1. Ås kommune gir sin tilslutning til partnerskapssamarbeid i vannområdet. Organisering skjer i tråd med det fremlagte saksfremlegg.
2. Partnerskapet formaliseres med en varighet fra 01.09.2007 til 31.12.2012.
3. Finansieringen fra hver kommune skjer ved et årlig driftstilskudd basert på en kombinasjon av tilskudd pr innbygger i vannområdet og et tilskudd pr daa jordbruksareal i vannområdet.
4. For 2008 fastsettes tilskuddet pr innbygger til kr 15, og tilskuddet pr daa jordbruksareal til kr 3. Innbyggertilskuddet baserer seg på befolkningstallet pr 01.01.året forut for det budsjettåret tilskuddet skal gjelde for (01.01.2007).
5. Ås kommunes tilskudd for 2008 er kr 168 450, som dekkes på kommunalteknisk avdelings budsjett. Utgiftene inngår i gebyrgrunnlaget for avløp.
6. Våren 2008 fremmes felles sak om samarbeid og organisering av labortaoriet i Ski kommune, og hvordan dette kan formaliseres.

Ås, den 17.09.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
Komm.ing.**Tidligere politisk behandling:**

Vannområdeutvalget den 22.08.2007

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Behandlingsrekkefølge:

Vannområdeutvalget
HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

- Oversiktskart for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget
- Organisasjonsstruktur for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Oversiktskart for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget
- Sammendragsrapport miljømål for Bunnefjorden, fase 1 og 2, NIVA rapport lnr. 5450-2007.
- Vannregion Glomma/Indre Oslofjord – forslag til planprogram for forvaltningsplan.
- Høringsuttalelse fra vannområdeutvalget og prosjektgruppen i vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget.
- Organisasjonsstruktur for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget

Utskrift av saken sendes til:

Vannområdeutvalget
Prosjektgruppa v/Knut Bjørnskau

SAKSUTREDNING:

Prosjektets varighet – sammenheng med EUs vanndirektiv

Forskrift om rammer for vannforvaltningen - gjeldende fra 01.01.07- (også kalt vannforvaltningsforskriften) er utarbeidet for å innføre EUs vanndirektiv i Norge. I forskriften er Norge delt inn i 9 vannregioner, hvor Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget tilhører vannregion 1; Glomma/Indre Oslofjord. Fylkesmannen i Østfold er oppnevnt til vannregionmyndighet, og avholdt oppstartskonferanse for regionen 05.03.07.

Oppstartskonferansen var det første møtet i vannregionutvalget, som består av representanter for alle kommunene i regionen, samt statlige myndigheter med saksområde vannforvaltning. På oppstartskonferansen ble det vedtatt et utvalg av mindre vannområder (nedbørsfelt med avrenning til lokale vassdrag) som skal være med i planperiode 1 dvs. følge fremdriften til EU landene og vanndirektivet med tidsfrist 2013 for gjennomføring av tiltak. Målet er at vassdraget da skal ha god kjemisk og økologisk status innen 2015. De vannområdene i vannregionen som ble valgt til første planperiode var foruten Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget: Lysaker/Sørkedalen, Leira, Haldenvassdraget, Vannsjø/Hobøl (Morsa), Enningsdalselva (Østfold), Hunnelva (Oppland) og Femund/Trysil.

For nærmere oversikt over vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget vises det til kart (vedlegg 1).

Det ble vedtatt å opprette et arbeidsutvalg under vannregionutvalget som skal ivareta det løpende arbeidet. Kommunenes representasjon i arbeidsutvalget vil i de første årene bestå av lederne for vannområdene i første planperiode. I tillegg vil kommunene også bli faglig

representert ved en person fra Fagrådet for Indre Oslofjord og en person fra en tilsvarende organisering rundt Mjøsa.

Tidligere igangsatt prosjekt Miljømål for Bunnefjorden – videreføring I vanndirektivet og vannområdet

Prosjektet Miljømål for Bunnefjorden ble initiert av Akershus Fylkeskommune og via fagrådet i 2004, og er tenkt å være første fase i å etablere miljømål for hele Indre Oslofjord. Vedtak i de aktuelle kommunene i Follo og oppstart av prosjektet var høsten 2005. Prosjektet ble organisert med en politisk styringsgruppe bestående av politikere fra de berørte kommunene, og en prosjektgruppe med representanter fra forvaltningen i de berørte kommunene, Fagrådet, Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Nordre Follo renseanlegg og Oslo kommune.

Mandatet var at prosjektet skulle gi en tilstandsrapport for Bunnefjorden, miljømål skal fastsettes og basert på alternative tiltak skal det utarbeides et handlingsprogram. Prosjektet er delt i 3 faser:

- Fase 1 – brukerinteresser, tilførsler og forslag til miljømål
- Fase 2 – biologiske miljømål og miljømål for miljøgifter
- Fase 3 – tiltaksanalysen, miljømål og handlingsprogram

Fase 1 og 2 er gjennomført ved bruk av NIVA. Det er utarbeidet egen sammendragsrapport for fase 1 og 2 (vedlegg 2).

Mye av årsaken til at Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget ble valgt ut til å være med i første runde ved innføring av vannrammedirektivet i Norge var arbeidet som allerede var gjennomført ved fase 1 og 2 i prosjektet miljømål for Bunnefjorden. I vannregion 1 er dette nå det eneste vannområdet som både har fjord og innsjøer. Vannområdet vil også være et viktig pilotprosjekt for Indre Oslofjord.

Prosjektet ved fase 3 overføres derfor nå til vannområdet.

Organisering av vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget

Oppstart av arbeidet

Fylkesmannen i Oslo og Akershus avholdt et oppstartsmøte 26.03.07 med Oppegård, Ski, Frogn, Ås og Nesodden og Akershus fylkeskommune for konstituering av vannområdeutvalget. Fra kommunene møtte ordførere og representanter fra administrasjonen. Møtet var delt i to hvor det først ble gitt informasjon fra Fylkesmannen. Den andre delen holdt kommunen selv og vedtok følgende vedr videre framdrift i vannområdeutvalget:

- Vannområdeutvalget består av ordførerne i deltagerkommunene. Leder av Follorådet Thore Vestby fungerer som interimsleder fram til utvalget har konstituert seg.
- Fylkesmannen ved miljøvernavdelingen/landbruksavdelingen og fylkeskommunen møter som observatører.
- Prosjektgruppen som har vært etablert i prosjekt miljømål for Bunnefjorden videreføres som prosjektgruppe i vannområdet og utvides med landbrukskontoret.

- Knut Bjørnskau som nå leder prosjektgruppen miljømål for Bunnefjorden fortsetter inntil videre som leder for den nye prosjektgruppen.
- Prosjektgruppen fremmer så snart som mulig felles saksfremlegg til kommunene hvor det framkommer behov for å engasjere en prosjektleder som kan jobbe med prosjektet for kommunene. Finansieringsmodell innenfor Morsa brukes som utgangspunkt. Den er basert på hver kommunes innbyggertall og landbruksareal innenfor nedbørsfeltene.

Viktige aktiviteter 2007- 2008 -2009

- 01.10.07 - fullkarakterisering av vannområder
- 01.10.07 - miljøovervåkningsprogram
- 31.12.07 - oversikt over vesentlige spørsmål
- 01.09.08 - lokal tiltaksanalyse ferdig
- 31.12.08 - tiltaksprogram
- 31.12.08 - forvaltningsplan (FV) høring
- 31.12.09 – regjeringens godkjenning av FV

Arbeidet i vannområdet vil derfor inngå i første forvaltningsplan for vannregion Glomma/Indre Oslofjord som derfor vil inneholde følgende:

- Sammenfatte lokale tiltaksanalyser-1. planperiode. Herunder samfunnskostnader for måloppnåelse.
- Sammenfatte og konkretisere miljømål for det enkelte vassdrag/vannområde.
- Sammenfatte karakteriseringen i regionen.
- Påvirkningsfaktorer i regionen.
- Virkemiddelvurdering - er det svake virkemidler som truer gjennomførbarheten?
- Gjøre rede for tilstand og overvåkningsprogram i vannregionen.

For nærmere informasjon vedr forvaltningsplan vises det til Vannregion Glomma/indre Oslofjord – forslag til planprogram for forvaltningsplan (vedlegg 3) og høringsuttalelse fra vannområdeutvalget og prosjektgruppen i vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget (vedlegg 4).

Organisasjonsstruktur for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget

Generelt

Vannområdeutvalget for Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget foreslår vedlagte organisasjonsmodell for organisering av arbeidet i vannområdet. (vedlegg 2). Forslaget bygger mye på organisasjonsplanen for Morsa – Vannsjø-Hobøl-vassdraget, der lignende modell er benyttet. Morsa - prosjektet har vært et vellykket pilotprosjekt innenfor interkommunalt samarbeid om forbedring av vannkvalitet. Erfaringene viser at organisasjonsmodellen har fungert godt, og er av vesentlig betydning for gjennomføringen av arbeidet.

Formål

Vannområdeutvalget skal være et aktivt samarbeidsorgan for lokale og regionale myndigheter for å forbedre vannkvaliteten i vannområdet. I henhold til EU's rammedirektiv for vann skal

utvalget bidra til helhetlig vannforvaltning som krever aktiv samordning av tiltak og virkemidler mellom alle berørte sektorer og myndigheter.

Eierskap

Prosjektet eies i utgangspunktet av kommunene Oppegård, Ås, Ski, Frogn og Nesodden. Oslo kommune har i møte i styringsgruppen (vannområdeutvalget) og prosjektgruppen 22.08.07 inn på eiersiden og delta fullt i arbeidet. Styringsgruppen anmoder derfor Oslo kommune om å bidra økonomisk utover det begrensede beløp fordelingsnøkkelen tilsier. Oslo del av nedbørsfeltet er ikke stort og består av skog og en innbygger. Prosjektet er imidlertid et viktig pilotprosjekt for hele Indre Oslofjord og Bunnefjorden har som kjent også ekstern påvirkning fra hele fjorden.

Styringsgruppe

Vannområdeutvalget er styringsgruppe. Politisk styringsgruppe ble etablert 26.03.07 og består av ordførere i deltakerkommunene med Frogn ordfører som interimsleder fram til utvalget har konstituert seg. Fylkesmannen og fylkeskommunen er med i styringsgruppen som observatør.

Administrativ prosjektgruppe

Prosjektgruppen har en viktig oppgave mot styringsgruppen ved å koordinere arbeidet i de forskjellige fasene av prosjektet, både planfasen og tiltaksfasen. I Morsa prosjektet finnes ikke denne prosjektgruppen. Der blir prosjektledelse kun ivaretatt gjennom prosjektlederstillingen.

For kommunene i Follo er det viktig at prosjektgruppen som var etablert i forbindelse med miljømål for Bunnefjorden videreføres og utvides med landbrukskontoret. Fylkesmannens miljøvernnavdeling og fylkeskommunen deltar også i denne gruppen. Det er viktig for styringsgruppens arbeid at det er bredt forankret faglig i en prosjektgruppe.

Representant Knut Bjørnskau fra Ski kommune fungerer som midlertidig prosjektleder inntil det er engasjert prosjektleder.

Prosjektleder

Daglig prosjektleder er administrativ og faglig leder og skal arbeide i samsvar med mål planer og vedtak. Daglig leder skal ivareta den daglige ledelsen og sørge for faglig helhet i tiltaksarbeidet. Daglig leder skal etablere gode kommunikasjons- og samarbeidsforhold innad i vannområdeutvalget og i vassdraget, samt i forhold til omverdenen. Daglig leder rapporterer til vannområdeutvalget/styringsgruppen. Daglig lederens viktigste arbeidsoppgaver er som følger:

- Sekretariat for vannområdeutvalget og administrativ prosjektgruppe.
- Planlegging og organisering av prosjekter etter vedtak i vannområdeutvalget og prosjektgruppen.
- Økonomistyring i henhold til budsjett og arbeidsplan.
- Samarbeid med deltakere i Vannområdeutvalget, grunneiere og lokalbefolkning. Ha en aktiv kontakt med forsknings- og fagmiljøer.
- Stimulering av lokal medvirkning og engasjement i vannområdet.

- Informasjon om tilstanden i vassdraget, tiltak og resultater, og gjennom dette bidra til en faglig god mediedekning.
- Være aktiv pådriver overfor sentrale myndigheter og deltakere i vannområdet.

Referansegruppe

Lag og organisasjoner med interesser i vassdragsforvaltningen inviteres inn i referansegruppa. Referansegruppa vil kunne bidra med tilføring av kunnskap gjennom høringer og andre innspill, samt være bindeledd mot organisasjonene.

Temagrupper:

Det foreslås 3 temagrupper med faglig representasjon:

- Limnologi/biologi
- Landbruk
- Avløp (Kommunalteknikk/Overvann/Utslipp fra mindre avløpsanlegg)

Temagruppe limnologi/biologi har allerede hatt ett møte for oppstart av arbeidet med fullkarakterisering av vannområdet og miljøovervåkningsprogram innen 01.10.07. Fylkesmannens miljøvernnavdeling deltar og gjør mye av dette arbeidet i samarbeide med kommunene.

Representanter til temagruppene oppnevnes blant relevante fagpersoner i kommunens administrasjon.

Forankring av planer i kommunen

Det foreligger i dag planer med mål for vannkvalitet i de enkelte kommunene. I forbindelse med arbeidet som nå skal gjøres vil det bli en ny gjennomgang av disse planene i forhold til krav om god økologisk status i vanddirektivet. Det skal nå utarbeides nytt felles tiltaksprogram og handlingsplan som sikrer helhetlig forvaltning og oppfølging av tiltak i vannområdet.

Tiltaksprogram og forvaltningsplaner må innarbeides i den enkelte kommunes planer; kommuneplan, kommunedelplaner og handlingsplaner/sectorplaner. Ansvar for at dette fremlegges til politisk behandling må ligge hos kommunens faglige representanter i prosjektgruppen og temagruppene. Prosjektleder vil imidlertid ha ansvar for utforming av felles saksfremlegg.

Dette krever at vannområdeutvalgets arbeid er forankret i kommunens øverste administrative ledelse. Det betyr også at kommunenes politiske vedtak i saker som inngår i tiltaksprogram og forvaltningsplan i realiteten knyttes mot behandlingen av disse i kommunen, og at kommunene derved forpliktes til å ta de omforente felles planene inn i sine egne planer.

I tiltaksfasen må det legges opp til felles årlig rapportering. Prosjektleder får også her en viktig rolle for å koordinere dette arbeidet for kommunene.

Forankring av økonomi - engasjement av prosjektleder

Eksisterende midler

Det følger ingen statlige tilskudd direkte til kommunene for gjennomføring av vanddirektivet. Fylkesmannen har fått tildelt noen midler til å gi faglig bistand til gjennomføringen i kommunene. Dette er imidlertid kun litt skjønnsmidler. MD har kun avsatt kr. 330.000,- som bla skal dekke Fylkesmannens veiledningsinnsats. Det er derfor viktig at kommunene signaliserer at det må legges til rette for mer statlige midler både til fylkesmannen og kommunene direkte i det videre arbeidet i planperioden og tiltaksperioden.

Landbrukskontret har på vegne av vannområdeutvalget for Bunnefjorden med Årunge- og Gjersjøvassdraget søkt Fylkesmannen om skjønnsmidler som prosjektmidler kr. 100.000,- til en pådriver- og rådgivningsfunksjon for gjennomføring av miljøtiltak i landbruket.

Prosjektet miljømål for Bunnefjorden har et budsjett på kr. 700.000,- og har vært regnskapsført via Fagrådet for indre Oslofjord. Det gjenstår der kr. 255.000,- til fase 3 (tiltaksanalysen, miljømål og handlingsprogram). Disse midlene vil nå bli overført til det videre arbeidet i vannområdet men er øremerket fase 3 Bunnefjorden.

Kommunale midler til prosjektleder og utredning

Arbeidet som nå skal gjøres innenfor vannområdet er meget omfattende og vil kreve at det blir engasjert en prosjektleder på heltid både i planfasen og tiltaksfasen. Kommune vil ha stor nytte av en slik koordinerende stilling ved at det nå skal etableres en felles forvaltning av vannområdet. Årlig rapportering tilbake til politikere og innbyggere vil nå kunne bli effektivisert ved at den framstår helhetlig og er satt i sammenheng med klare forpliktende miljømål.

Kommune vil også dra nytte av tettere samarbeide vedr tiltak. Det ligger her bla store utfordringer vedr tiltak på kommunalt ledningsnett. Landbruket har fremdeles store utfordringer og det er her behov for nært samarbeid med faglig ekspertise ved bla UMB på Ås. Noen av kommunene og landbrukskontoret har allerede et nært samarbeid med institutt for jord og vannfag på UMB. Det er viktig at dette videreføres.

Landbrukskontoret har ledig kontorplass og det vil derfor være riktig å plassere prosjektleder der med Ås kommune som vertskommune. Landbruk vil i tillegg til kommunalt ledningsnett være to store tiltaksområder.

Finansiering

Morsa sin finansieringsmodell er lagt til grunn. Den oppfattes av de fleste som en rettferdig fordeling kommunene i mellom fordi den legger til grunn andel **innbyggere** i vannområdet og totalt **jordbruksareal** i vannområdet. Ved å bruke antall innbyggere og jordbruksareal får en samtidig en finansieringsnøkkel som står i et mer riktig forhold til kommunens samlede belastning på vassdraget og brukerinteresser. I Morsa er det en finansieringsnøkkel på kr. 5 per innbygger og kr. 1 per daa jordbruksareal i vannområdet. Morsa har hatt et årlig budsjett på ca. 1,1 mill kroner. Mye av dette har vært statlige midler da Morsa har vært et pilotprosjekt. Kommunal finansiering og andel av budsjett er ca.477.000,- kr.

Problemet for vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget er at det ikke foreligger ligger noen statlige midler bortsett fra de begrensede midlene hos fylkesmannen til faglig veiledning. Det må derfor jobbes for at det kommer mer statlige midler.

Det er imidlertid viktig at det nå vedtas et budsjett for 2008 og at man kommer nærmere tilbake til de neste års videre budsjett slik at det snarest blir ansatt prosjektleder da det er mye som skal gjøres for å få utarbeidet tiltaksprogram og forvaltningsplan. I 2008 skal det som tidligere nevnt gjennomføres tiltaksanalyse.

Budsjett 2008:

• Prosjektleder; lønnsutgifter	kr. 650.000,-
• Tiltaksanalyse Årungen og Gjersjøvassdraget	kr. 300.000,-
• Tiltaksanalyse Bunnefjorden; tidligere bevilgede midler	kr. 255.000,-
• Skjønnsmidler landbruk; søkt fylkesmannen	kr. 100.000,-
• Uforutsette utgifter	kr. 120.700,-
<u>Totalt</u>	<u>kr. 1.425.700,-</u>

Det må derfor for 2008 bevilges til sammen kr. 1.070.685,- fra kommunene basert på følgende finansieringsnøkkel:

	Jordbruksareal målt i daa i vannområdet	Antall innbyggere i vannområdet	A 3 kr/daa Jordbruksareal i vannområdet	B 15 Kr per Innbygger i vannområdet	Forslag til Finansiering A + B
Oppegård	1800	24000	5.400	360.000	365.400
Ski	10800	20369	32.400	305.000	337.935
Ås	19900	7250	59.700	108.750	168.450
Frogn	10000	2510	30.000	37.650	67.650
Nesodden	4500	7850	13.500	117.750	131.250
Oslo	0	1	0	15	15
Totalt	47000	61980	141.000	929.700	kr.1.070.700

Analyselaboratorium – biologiske parametere

Ski kommune opprettet i 1996 eget analyselaboratorium som nå ligger i Ski kommunes lokaler ved Drømtorp (driftsentralen). Laboratoriet brukes av Ski kommune og Ø. Løvstad i Limno-Consult i fellesskap. Ø. Løvstad har det faglige ansvaret for analysene. Ø. Løvstad har en leieavtale med kommunen da han også utfører analyser for andre kommuner herunder kommunene i Follo i vannområdet. Laboratoriet er det eneste i landet som på kommunalt nivå har hovedfokus på biologiske parametere og har fått mye oppmerksomhet ikke minst fra Fylkesmannen og annen overordnet myndighet. Bruk av biologiske parametere gjør også overvåkingen med kostnadseffektiv.

Laboratoriet ble opprettet for å kunne utføre kjemiske og biologiske analyser av vannprøver og

og å understøtte analyser i felt. Det brukes i forbindelse med tiltaksrettet arbeid, den limnologiske, lokale vannkvalitetsovervåking og oppfølging av kommunedelplan for vannmiljø i Ski. Det er i stor grad lagt vekt på å utføre biologiske analyser av vann. Dette er vedtatt som hovedelementer for klassifisering av økologisk tilstand i vassdragene og har nå blitt sentral i forbindelse med EUs vanndirektiv. Kommunene i vannområdet har derfor nå i flere år allerede drevet med tiltaksrettet vannovervåking ved bruk av biologiske parametere og har derfor et godt utgangspunkt i forhold til vanndirektivet.

Laboratoriet disponerer også en del feltutstyr og har også noe utstyr for utførelse av kjemiske analyser og for jordprøver. Analysene er et supplement til analyser utført på akkrediterte laboratorier.

Ski kommune har også hatt samarbeid med noen av ungdomskolene vedr prøvetaking for bruk i undervisning.

Det er laget et kvalitetssystem for vassdragsovervåkingen. Dette omhandler planlegging, prøvetaking og feltarbeid, analyser og rapportering. Systemet er ikke akkreditert, men det vurderes akkreditering eller annen sertifisering.

Laboratoriet benyttes pr. i dag 1-2 dager i uka, så det er kapasitet til å analysere flere prøver. Det er også under planlegging en utvidelse av lokalene, slik at det vil bli bedre plass til lagring av prøver og emballasje og plass til at flere kan arbeide der samtidig. Det vil derfor være gode muligheter til å kunne samarbeide om alle deler av vassdragsovervåkingen. Dette gjelder også prøvetakning før og etter tiltak på kommunalt ledningsnett.

Det vil derfor våren 2008 bli fremmet en felles politisk sak via vannområdeutvalget for behandling i den enkelte kommune vedr nærmere formalisering av samarbeide og organisering av laboratoriet.

Nærmere kommunalteknisk samarbeid

Kommunestyret i Frogn vedtok i forbindelse med behandlingen av Handlingsprogram 2006 - 2009 et verbalforslag om mulig samarbeid med andre kommuner om deler av kommunalteknisk drift og vedlikehold. Det var forutsatt at et slikt samarbeid på sikt vil kunne gi betydelige innsparinger. Med dette som bakgrunn tok Frogn kommune initiativ til et møte i januar 2006 for å diskutere mulige samarbeidsområder med de andre Follo-kommunene. I det første møtet deltok Ås, Ski og Nesodden kommune tillegg til Frogn, senere sluttet Vestby, Oppegård og Enebakk kommune seg til gruppen.

Frem mot sommeren 2006 ble det fokusert på samarbeid ved innkjøp av utstyr og tjenester og bruk av ressurser til felles nytte. Asfaltering, veilys, vedlikehold av kunstgressbaner, slamtømming samt felles innkjøpsordninger er eksempler på tema som har blitt diskutert. I tillegg søkte Frogn kommune den 28.04.06 Fylkesmannen om skjønnsmidler for å få gjennomført en konsulentbasert analyse av samarbeidspotensialet innen kommunalteknikk i Follo, hvilket rådmennene ble orientert om samme dag. I brev av 07.12.06 gav Fylkesmannen i Oslo og Akershus dette prosjektet sin støtte med en bevilgning på 200.000 kr.

Høsten 2006 kom gruppen frem til at det var hensiktsmessig å dele seg slik at man kunne fokusere mer på enkelttema innen kommunalteknikken. Siden da har vann, avløp og

renovasjon blitt videreført i en egen gruppe for å ta fatt på de spesifikke utfordringene dette fagfeltet har og vil få i årene fremover. Følgende tema har blitt fokusert:

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

Frem mot sommeren 2007 har hovedfokuset vært rettet mot implementering av EU sitt vannrammedirektiv som nå fordrer til nært samarbeid mellom kommunene med vassdrag som drenerer mot Bunnefjorden.

Det vil derfor senere i løpet av 2008 bli fremmet en felles sak via vannområdeutvalget til politisk behandling i den enkelte kommune på hvordan dette samarbeidet i forhold til hvordan tiltak på kommunalt ledningsnett kan formaliseres.

Utv.sak nr 82/07**BRUK AV BYGNINGSREHABILITERINGSMIDLER 2007**

Saksbehandler: Gunnar Ek

Arkivnr: 614 &47

Saknr.: 07/2063

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	82/07	27.09.2007

INNSTILLING:

1. Vedtak i sak 20 /2007 om å øremerke kr. 250 000 til rehabilitering av Fjellveien 10, utgår.
2. Det bevilges kr. 250 000 til pålagt installering av automatisk brannvarslingsanlegg og nødlys i Åsgård skole, paviljong 3.

Ås, 14.09.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjefArne Larsen
Drifts- og vedlikeholdsleder

Tidligere politisk behandling:	Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.2007 – sak 20.
Administrativ behandling:	
Avgjørelsesmyndighet:	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Behandlingsrekkefølge:	Hovedutvalg for teknikk og miljø
Vedlegg som følger saken trykt:	Kopi av sak 20/2007 i hovedutvalg for teknikk og miljø
Vedlegg som ligger i saksmappen:	
Utskrift av saken sendes til:	Eiendomssjefen, Økonomisjefen

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

I sak 20/2007 – Bruk av bygningsrehabiliteringsmidler 2007 – vedtok hovedutvalg for teknikk og miljø blant annet å bevilge kr. 250 000 til utvendig rehabilitering av Fjellveien 10.

Etter at formannskapet 20.07.2007 behandlet som egen sak eventuell rehabilitering av utleieboligene i Fjellveien, vil gjennomføring av dette tiltaket forutsette særskilt bevilgning. Det beløpet hovedutvalg for teknikk og miljø bevilget til Fjellveien 10, kan derfor disponeres til andre formål.

Kommunen har mottatt pålegg av 19.04.2007 fra Søndre Follo Brann- og redningsvesen med frist til innen 20.05.2007, å foreta retting av diverse branntekniske avvik ved Åsgård skole. Etter klage av 10.05.2007, ble fristen senere forlenget til 01.08.2007.

Innen denne fristen ble den branntekniske rapporten kommunen hadde innhentet fra Thermax AS, oversendt SFB.

Med bakgrunn i rapporten fra Thermax AS, utstedte SFB 09.08. umiddelbar bruksnektelse av paviljong 2 og 3.

I møte med SFB 10.08. ble det foretatt en gjennomgang av hvilke tiltak kommunen – som en midlertidig løsning - hadde vurdert å gjennomføre for å kunne ta bruk bygningen fra skolestart 20.08.2007.

Samme dag gav SFB tilbakemelding om at de vurderte å godkjenne kommunens forslag til midlertidig straksløsning.

16.08. oversendte Eiendomavdelingen et foreløpig forslag til fremdriftsplan for gjennomføring av de midlertidige strakstiltak for pav. 2 og 3. Etter befaring 17.08, gav SFB muntlig uttrykk for at de ville godkjenne muntlig bekreftelse under forutsetning av at det ble laget en fremdriftsplan i første halvdel av uke 34. Slik plan ble oversendt SFB 23.08. for pav. 2 og 3, hvoretter SFB telefonisk, dagen etter, ga melding om at den umiddelbare bruksnektelsen ville bli trukket tilbake, noe som ble gjort i brev av 24.08.2007.

De midlertidige tiltakene som er nødvendig for å oppfylle fremdriftsplanen og personsikkerheten, er å igangsette installering av automatisk brannvarsling og nødlys i pav. 3. Det er påkrevd at dette arbeidet igangsettes omgående. Kostnadene er i henhold til innhentet pristilbud, kr. 182 000 ekskl. mva.

Med henvisning til foranstående anbefales at det av bygningsrehabiliteringsmidlene for 2007 bevilges kr. 250 000 til installering av brannvarslingsanlegg i paviljong 3, Åsgård skole. Tidligere bevilgning kr. 250 000 til rehabilitering av Fjellveien 10 utgår.

Utv.sak nr 83/07**R-208 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED ASKEHAUGVEIEN**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-208

Saknr.: 02/255

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/02	06.06.2002
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/04	23.09.2004
Kommunestyret	78/04	06.10.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	21/06	23.03.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	83/07	27.09.2007

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 27.09.2007:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for et område ved Askehaugveien, som vist på kart datert 05.04.2002, sist revidert 06.09.2007, med reguleringsbestemmelser datert 05.04.2002, sist revidert 06.09.2007.

Ås, 06.09.2007

Per A. Kierulf
RådmannArnt Øybekk
Teknisk sjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:**

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Det faste utvalget for plansaker avviser privat forslag til reguleringsplan for et område ved Askehaugveien, da den skisserte utbyggingen ansees å være for massiv og estetisk dominerende i det landskapet arealet ligger i.

Votering:

Ved alternativ votering fikk innstillingen 6 stemmer og ble vedtatt.
SV's forslag fikk 3 stemmer (SV2,V1) og falt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 23.03.2006:

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til reguleringsplan for et område ved Askehaugveien etter at plankart og bestemmelser er endret som foreslått i saksutredningen.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse når det legges ut til offentlig ettersyn.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.06.2002:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.06.2002:

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Askehaugveien 18 m.m.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	28.01.2002
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	20.03.2002
Offentlig ettersyn:	25.06. - 01.09.2002
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	23.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	23.03.2006
Offentlig ettersyn:	10.10. – 10.11.2006
Det faste utvalg for plansaker 4. gang:	27.09.2007
Kommunestyret:	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringsplankart M 1:1000, datert 05.04.02, sist revidert 06.09.2007 (forminsket)
2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.04.02, sist revidert 06.09.2007
3. Arkitektens beskrivelse av planen, innkomne merknader, illustrasjoner m.m.
4. Kartutsnitt fra Østnett som viser bestående anleggsdeler, datert 12.02.2002
5. Brev fra Erstad & Lekven, datert 09.07.2004
6. Kart med utvidet planområde, datert mars 2004.
7. Utsnitt av kommuneplankart, målestokk 1: 5000
8. Utskrift av møtebok fra HTM i møte 23.09.2004
9. Illustrasjonsskisse og snitt av felt B2
10. Revidert støyrapport fra Kilde Akustikk AS, datert 25.05.2007
11. Arealopplysninger
12. Forslag til endringer av byggegrenser
13. Illustrasjonsplan av felt B1 med snitt, datert 21.09.2006
14. Bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø, datert 07.11.2006
15. Bemerkning fra Sol Daler Stafnsnes og Vetle Daler, datert 09.11.2006
16. Arkitektens kommentarer til innkomne bemerkninger, datert 16.01.2007
17. Brev fra Statens vegvesen, datert 01.03.2007
18. Brev fra Statens vegvesen, datert 02.07.2007
19. Bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø, datert 13.08.2007
20. Bemerkning fra Sol Daler Stafnsnes og Vetle Daler, datert 27.08.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, sist revidert 30.07.2007
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Arkitektkontoret Waage AS, Fosswinckelsgt. 35, 5007 Bergen
- Erstad & Lekven Utbygging AS v/Dag Dalland, Paradisalléen 8, 5040 Paradis
- Viken Utvikling AS, Strandveien 43, 1545 Hvitsten
- Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Det vises til vedlegget der arkitekten beskriver planforslaget mer detaljert.

Fakta i saken:

Opprinnelig planforslag:

Planområdet omfatter eiendommene gnr 113 og bnr 11 og 87 og er på ca 10,7 dekar. Området er privateid og er i gjeldende kommuneplan disponert til boligformål. Grunneieren av gnr 113 bnr 11 er Erstad & Lekven Utbygging AS, og de ønsker å bygge terrassert bebyggelse der bebygd areal ikke skal overstige 33 % av tomtens totale flatemål. For eiendom gnr 113 bnr 87 skal ikke bebygd areal overstige 15 %. Førstnevnte eiendom er ubebygd, mens sistnevnte er bebygd.

Den terrasserte bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og fasadene skal være forskjellige utformet, slik at utseendet på boligkomplekset blir variert, jfr. fotomontasjen i vedlegget. Den nye bebyggelsen skal inneholde inntil 40 boenheter med størrelse fra ca 60 til 100 m². Det er foreslått en parkeringsdekning på 1,5 plass pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 28. januar 2002. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Statens vegvesen (31.01.02): De gjør oppmerksom på at saken skal oversendes vegkontoret, dersom saken omfatter ny eller utvidet bruk av avkjørsel eller dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs riks- eller fylkesvei.
2. Østnett as (13.02.02): De gjør oppmerksom på at det øst og nord for området finnes en 22 kV og en 50 kV kraftledning. Ved atkomsten i sør er det en 22 kV høyspenningskabel. Se vedlegg 4. De redegjør også for byggeforbudsbelter i tilknytning til kraftledningene og viser til NOU 1995:20 som omtaler mulige negative helseeffekter.
3. Anne Line Bjørnstad og Øivind Valø (13.02.02): De er skeptiske til at dette området kan bebygges pga topografien og mener at det gir dårlige utearealer, spesielt for små barn. De ønsker å bli holdt utenfor det regulerte området. De er opptatt av at atkomsten til deres eiendom ikke blir forverret og at de beholder veirett, muligheter for å snu og kjøre inn i garasjen som er under oppføring.
4. Knut og Turid Gundersen (18.02.02): De er også skeptiske til muligheten for å bebygge dette området. Videre er de betenkt over at atkomsten til planområdet skal være fra

Askehaugveien. Til slutt gjør de oppmerksom på at de ikke er villige til å avgi grunn til atkomstveien.

Forslagsstiller har kommentert bemerkningene i vedlegg 3.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget innebærer terrassert bebyggelse med høy utnyttelsesgrad på et kupert område. Enkelte har vært skeptiske til muligheten for å bebygge et område som er så bratt. Administrasjonen mener at arkitektene har vist at det lar seg gjøre, bl.a. med å vise til liknende steder de har prosjektert og som er blitt bebygd.

Administrasjonen anbefaler at det faste utvalget for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – nytt forslag:

I forbindelse med utleggelse til offentlig ettersyn har forslagsstillerne hovedsakelig arbeidet med å finne bedre atkomstløsninger. Statens vegvesen har ikke akseptert de ulike forslagene til atkomst fra Askehaugveien, av tekniske og trafikkmessige grunner.

Etter lengre tids utredninger har utbyggeren Erstad & Lekven i brev av 09.07.2004 bedt om kommunens syn på å utvide planområdet til også å omfatte boligeiendommen gnr 113 bnr 10, eiere Kirsti og Arvid Andreassen. En slik endring/utvidelse vil etter utbyggerens syn kunne bli til fordel for begge parter. Se vedlegg 5.

Vurdering og konklusjon:

Kommunen har vært skeptisk til tidligere forslag til atkomstløsninger fra Askehaugveien, da de syntes vanskelig å gjennomføre. Vi konstaterer at utbyggeren er kommet til samme resultat som kommunen. Utbyggerens brev anses dermed å være i samsvar med plan- og bygningslovens i § 30, der det i første avsnitt står:

Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan, bør før planlegging settes i gang, forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet.

Ås kommune var 10. september 2004 i kontakt med grunneier Arvid Andreassen, som på forhånd hadde fått tilsendt kopi av brev og kart fra Erstad & Lekven. Han opplyste at 113/10 ikke var solgt. Han var ellers noe avventende, men kunne være interessert på visse betingelser, bl.a. dersom en slik løsning kunne gi mulighet for en viss utbygging av hans egen tomt også.

En slik endring/utvidelse av planområdet synes å kunne gi en løsning for atkomsten både for 113/10 og 113/11. Samtidig vil det kunne redusere ulempen for andre naboer som har uttrykt skepsis til det opprinnelige planforslaget. På denne bakgrunn anbefales det at planområdet utvides som foreslått. Det forutsettes at eierne av 113/10 og 113/11 kommer til enighet med kommunen om detaljløsningen for utbygging og atkomst. Atkomsten må også aksepteres av Statens vegvesen. Tomt 113/87, felt B2, må enten beholde sin nåværende atkomst eller skaffes likeverdig atkomst annet sted innenfor planområdet.

Et slikt endret planforslag forutsettes dessuten lagt ut til offentlig ettersyn på ny, da det innebærer en vesentlig endring av opprinnelig planforslag.

Behandling i det faste utvalg for plansaker 23.09.2004:

Utvidelsen av planområdet ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 23.09.2004. Planutvalget vedtok å utvide planområdet, jfr. vedlegg 8.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten støydempingstiltak og sikring av atkomstforhold for gående og syklende i området. Bilveiene i området vil bli forbedret som følge av reguleringsplanen. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Kilde Akustikk AS har beregnet støynivået fra riksvei 156, Nettetveien. Det er utarbeidet et støysonekart over planområdet i samsvar med nye planretningslinjer for støy, se vedlegg 10. Ulike tiltak for å dempe støy må iverksettes.

Nytt og utvidet planforslag:

Det nye planforslaget innlemmer eiendom gnr 113 bnr 10, slik at planområdet totalt blir på ca 20 dekar. Det medfører at det er lettere å få til en brukbar atkomst til felt B1. Det medfører også at alle de negative bemerkningene til atkomst, som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn, faller bort. Noen bemerket at utnyttelsesgraden er svært høy, og at det kan bli vanskelig å få til gode utearealer. Akershus fylkeskommune bemerker at det er registrert mange automatiske fredete kulturminner i planområdets nærhet. Planområdet har potensialer for fornminner og fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering. Registreringen anslås til ca 3 dagsverk. Siden planen skal legges ut til offentlig ettersyn på ny, gjengis ikke bemerkningene ytterligere. Da vil berørte parter få anledning til å uttale seg på ny til det nye planforslaget.

Forslag til utvidelse av feltet er av forslagsstiller blitt sendt berørte parter. Det er kommet inn en bemerkning fra Statens vegvesen. De er positiv til utvidelsen, men uttaler at nærmere detaljer knyttet til atkomstveien (avstand riksvei, kryssutforming m.m.) forutsettes avklart i det videre planarbeidet. Det må utarbeides en detalj-/byggeplan for veien og krysset med Askehaugveien. Detalj-/byggeplanen skal godkjennes av vegvesenet før byggestart. Statens vegvesen har tillatt at byggegrensen kan settes til 20 meter fra midtlinjen i riksvei 156, Nettetveien, jfr. telefonsamtale med Karin Andersen 14.09.2005. Det forutsettes imidlertid at støy ute og inne er akseptable, og at det vises hvordan støyen kan dempes. Byggegrensen gjelder også for garasjebygg.

Vurderinger av planforlaget med begrunnelse:

Administrasjonen er skeptisk til at område B2 skal brukes til boligformål, og støymålinger viser også at dette området ligger over anbefalt grenseverdi for støy. I tillegg til at det er svært støyutsatt, har det ugunstige sol-, skygge- og lysforhold. Administrasjonen ser helst at dette området blir brukt til parkerings-/garasjeanlegg for felt B1 eller at antall boenheter og bebygd areal reduseres vesentlig. I sistnevnte forslag blir det bedre uteareal for hver boenhet, noe som er med på å heve bokvaliteten.

Bebygd areal på 33 % i felt B1 er også i meste laget, og utnyttelsen bør reduseres for å få bedre uteareal til felles opphold og lek.

Forslag til endringer av reguleringsplanforslaget:

- byggegrensene endres for feltene, jfr. vedlagte forslag fra administrasjonen.
- bredde på veier og byggegrenser må målsettes.
- felles atkomst FA1 og FA2 må vises og markeres på kartet.
- frisiktsonen må vises på kartet.
- forslag til plassering av nettstasjon må vises på kartet.
- de ulike feltenes areal må vises på planen.
- støyskjermingstiltak må vises på planen.

Forslag til endringer av reguleringsbestemmelser:

- **for felt B1:** Bebygd areal reduseres til 30 % inkludert carport/garasje og antall boenheter reduseres til 35. Det settes av et eget punkt om uteareal. Eget uteareal for leilighet i terrassert boligbebyggelse skal være minst 25 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.
- **for felt B2:** Bebygd areal reduseres, og antall boenheter reduseres til 6. Bebygd areal settes til maks 15 %, inkludert carport/garasjer. Det settes av et eget punkt om uteareal. Eget uteareal for leilighet i rekkehus skal være minst 100 m². Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune.
- **for felt B3 og B4:** Bebygd areal økes til 22 % inkludert carport/garasje/uthus. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, økes til 6,5 meter og høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng økes til 9,5 meter. Eget uteareal for frittliggende boliger skal være minst 300 m² og, minst 100 m² for eventuell hybelleilighet. Nødvendig trafikkareal på eiendommen og areal brattere enn 1: 3 regnes ikke med i eget uteareal. Jfr. også plan- og bygningslovens § 69 nr 3 med vedtekt for Ås kommune. Dette er bestemmelser som praktiseres i Ås kommune nå og det bør også gjelde for disse boligeiendommene.
- Det skal være en egen bestemmelse som omhandler støy og støyskjermingstiltak.
- Det skal være en egen bestemmelse om krav til utomhusplan/situasjonsplan for felt B1 og B2. Planens innhold må listes opp. Planen må godkjennes før behandling av byggesaken.
- Det skal være en egen rekkefølgebestemmelse om at veikrysset skal være opparbeidet og godkjent av vegvesenet før boligene kan tas i bruk.

I tillegg bes det om en ny illustrasjonsplan av felt B1 med snitt.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Slik teknisk sjef vurderer det innsendte materialet, er det for mangelfullt og det bør derfor endres og suppleres i samsvar med forslag til endringer nevnt ovenfor. Planområdet har en del svakheter med hensyn til topografi, beliggenhet, nærhet til skoler og serviceanlegg med mer, som gjør at det bør stilles krav som sikrer bokvalitetene på en best mulig måte.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn, etter at reguleringsplan og reguleringsbestemmelser er endret, etter overnevnte forslag til endringer. Det anbefales ikke at planforslaget med bestemmelser legges ut i foreliggende form.

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser:

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, datert 21.09.2006, ble mottatt 04.10.2006. Teknisk sjefs forslag til endringer av plan og bestemmelser ble etterkommet.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.10.2006 – 10.11.2006. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (08.11.2006) viser til at store deler av planområdet ligger innenfor det som i henhold til *retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442*, omtales som gul sone. Det regnes som areal som er lite egnet for boliger. Innenfor gul sone kan det vurderes om boliger kan etableres, men bare dersom det gjennom tiltak, som kan vise til at man oppnår verdier som tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjens tabell 2. Et mindre område ved byggeområde B2 har høyere beregnede verdier og faller inn under rød sone, dvs. at det er et område som ikke er egnet til støyfølsomt arealbruk. Med mindre prosjektet kan vise til at det er tilstrekkelig med gode utearealer, som har tilfredsstillende støynivåer (dvs. under de verdier som er angitt for gul sone), vil fylkesmannen **fraråde** at det bygges boliger på eiendommen. Dette fremkommer ikke av oversendte papirer. Dersom planforslaget blir vedtatt, forutsettes det at det er gjort tiltak på fasaden slik at innendørs støynivå er i henhold til krav i teknisk forskrift. Alle soverom bør vende bort fra støykilden, slik at det er mulig å lufte med åpent vindu uten å bli plaget av støy. Til slutt må det vises til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tabell 2, i reguleringsbestemmelsene. Beredskapsstaben har ingen merknader til planforslaget.
6. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (10.11.2006) uttaler at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering, og at det dermed kan finnes *automatisk fredete kulturminner*. Det er gjort rike funn fra steinalder i nærområdet. I løpet av steinalderen skjedde det en betydelig landhevning i Oslofjordområdet, slik at man i dag kan finne strandbundne boplasser fra omkring 15 til 160 meter over havet. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet. Når det gjelder *nyere tids kulturminner* er området ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale og fylkesmannen har ingen merknader. Av *andre regionale interesser – universell utforming* bes det om at kommunen påser at det er tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, og at det sikres i den grad det er mulig både inne og ute. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99B ”Tilgjengelighet for alle”. Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader og i den *videre planprosess* vil fylkesrådmannen gi en **endelig uttalelse** når forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.
7. Statens vegvesen (07.11.2006) har akseptert veiløsningen som er vist i planforslaget, med krav om at det skal utarbeides en byggeplan som skal godkjennes av vegvesenet før byggestart. Videre har de akseptert en redusert byggegrense mot riksvei 156 dersom utbyggingen kan skje slik at boliger og uteareal ikke utsettes for støy over Miljøverndepartementets anbefalte støygrense. Det vises til støyrapport som er utredet av Kilde Akustikk AS. I nye planretningslinjer for støy (T-1442) skal all ny virksomhet støyutredes dersom det er grunn til å tro at boligen(e) blir liggende i gul eller rød støysone. Gul sone ligger i området Lden 55-65 dB og rød sone ligger over Lden 65 dB. Rød sone er i

- utgangspunktet en byggeforbudssone, mens gul sone er en vurderingssone. De oppfatter rapporten fra Kilde Akustikk AS slik at rød sone er fastsatt etter støyskjermingstiltak. Dersom dette er riktig er det grunn til å tro at deler av planlagt bebyggelse uten skjermingstiltak, ligger i rød sone og derfor ikke bør bygges, jfr. T-1442. Med bakgrunn i denne kan ikke Statens vegvesen se at Miljøverndepartementets anbefalinger er oppnådd. Med grunnlag i støyrapporten, kan ikke Statens vegvesen anbefale boligutbygging innenfor planområdet B1. For området B2 er støynivået så høyt at Statens vegvesen ikke kan akseptere boligutbygging så nær riksveien. Statens vegvesen fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget, dersom B2 opprettholdes som byggeområde for boliger i planforslaget.
8. Hafslund Nett AS (22.11.2006) viser til tidligere uttalelser og bemerker at de har både høy- og lavspenningsanlegg innenfor det regulerte området.
9. Ås Eldreråd (17.10.2006) deler teknisk sjefs konklusjon og begrunnelse som ble gitt til møte i det faste utvalg for plansaker 23.09.2006. De minner om at et visst antall av boligene bør ha livsløpsstandard og at det ellers blir tatt nødvendig hensyn til eldres tilgjengelighet og trygghet i nærmiljøet og friluftsområder.
10. Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø (07.11.2006) eiere av gnr 113 bnr 81 fastholder tidligere uttalelse og synes fortsatt at utnyttelsen er for høy, se vedlegg 14.
11. Sol Daler Stafsnes og Vetle Daler (09.11.2006) eiere av gnr 113 bnr 10 er også skeptiske til utnyttelsesgraden, se vedlegg 15.

Forslagsstiller har kommentert bemerkningene i vedlegg 16.

Ny støyrapport:

I ettertid har Kilde Akustikk utarbeidet en ny støyrapport, datert 19.01.2007 (ikke vedlagt). De konkluderer i henhold til støykrav i Teknisk forskrift og anbefalte grenser i Miljøverndepartementets (MD) retningslinje, T-1442, der følgende tiltak forutsettes: Støyskjerm på 2 meter på kant av planlagt atkomstvei til boligene og tette terrasseverk i felt B1, jfr. vedlegg B og C i støyrapporten. For felt B1 vil det si at krav i oppholdsrom tilfredsstilles relativt enkelt (detaljeres i byggesaken), anbefaling for terrasser overholdes på indre del, mens støynivået ellers er i gul sone, anbefaling utenfor oppholdsrom tilfredsstilles ikke, mens støynivået ellers er i gul sone. For felt B2 vil det si at krav i oppholdsrom tilfredsstilles relativt enkelt (detaljeres i byggesaken), anbefalinger for terrasser overholdes i nord, mens støynivået ellers er i gul sone, anbefaling utenfor oppholdsrom tilfredsstilles i nordre del av 1. etasje, mens støynivået ellers er i gul sone. I felles utearealer for felt B1-B4 tilfredsstilles krav for nærområdene i hele feltet.

Rapporten ble i brev fra administrasjonen, datert 15.02.2007 (ikke vedlagt) oversendt Statens vegvesen til uttalelse. I brev fra Statens vegvesen, datert 01.03.2007 (vedlegg 17) opprettholder de sin innsigelse pga. utilfredsstillende støynivå. De uttaler at de ikke kan akseptere at byggegrensen reduseres til 20 meter fra midtre del av riksvei 156. I e-post datert 23.03.2007, viser arkitekten at bebyggelsen i felt B2 kan trekkes tilbake og at byggegrensen kan settes til 30 meter fra midtre del av Nettetveien. På bakgrunn av dette har Statens vegvesen og Kilde Akustikk AS hatt direkte kontakt i denne saken. Statens vegvesen har blant annet bedt om og vurdert ytterligere en ny revidert støyberegning (se vedlegg 10) på bakgrunn av endring fra arkitekten.

Tilbaketrekking av innsigelse:

I brev av 02.07.2007 trekker Statens vegvesen sin innsigelse, siden det kan dokumenteres at det oppnås akseptable støyverdier. Statens vegvesen fraråder imidlertid fortsatt boligbygging i felt B2, se vedlegg 18.

Korrigert planforslag til uttalelse:

Endringene som medfører at Statens vegvesen har trukket sin innsigelse, har av forslagsstiller blitt sendt berørte eiere innenfor planområdet til uttalelse. Det er kommet inn bemerkning fra Anne Line Bjørnstad og Øyvind Valø (eiere av 113/87, vedlegg 19) og fra Sol Daler Stafnsnes og Vetle Daler (eiere av 113/10, vedlegg 20). Det vises til tidligere bemerkninger og de er fortsatt svært negative til planforslaget.

Forslagsstiller uttaler at de kan ikke se at uttalelsene inneholder nye momenter i saken, og det vises til kommentarer gitt ved offentlig ettersyn (vedlegg 16).

Kommentarer og forslag til endringer:

En endring som ikke har vært kommentert tidligere i saken er reguleringsbestemmelse nr 4.2b som omhandler tomtedeling av felt B3 og B4. Der heter det at "Tomtedelingen som vises på planen er bindende og tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt for felt B3 og B4." For eiendom gnr 113 bnr 10 (felt B4) er det tidligere behandlet en delesak, der det konkluderes med at eiendommen ikke er egnet til deling. Pga. svært bratt atkomst til gnr 113 bnr 87 (felt B3) anser vi også denne eiendommen som uegnet til deling. Det er bakgrunnen for denne bestemmelsen.

Ved at byggegrensen økes til 30 meter fra midtre del av riksvei 156, Nettetveien blir felt B2 kraftig innskrenket, og slik teknisk sjef vurderer feltet bør antall boenheter reduseres til 4. Dybden på boligene bør være minst 6 meter. Vi anbefaler derfor at byggegrensen innsnevres nordøst i felt B2.

Det skal være heisforbindelse til alle etasjer i boligkomplekset på felt B1. Det kravet tilføyes under reguleringsbestemmelse nr. 2.0.

De foreslåtte endringene er tegnet inn på plankartet og skrevet inn i reguleringsbestemmelsene.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Reguleringsarbeidet av dette området har vært omfattende, både tidsmessig og ikke minst når det gjelder krav til tilfredsstillende løsninger. Først med å få en tilfredsstillende atkomst og deretter å oppnå akseptable støyforhold. Mulighet for å få en godkjent atkomst, løste seg da planområdet kunne utvides ned til riksvei 156, Nettetveien. Akseptable støyverdier ble oppnådd ved å trekke bebyggelsen på felt B2 tilbake fra veien og utarbeide mer omfattende støydempende tiltak.

Arkitekten har greid å løse de store utfordringene med atkomst og støy innenfor de kravene som stilles, men hvor god løsningen er kan diskuteres da det er et vanskelig bebyggbart område på grunn av terreng og støyforhold. Slik teknisk sjef vurderer planen har den fortsatt svakheter, som tidligere nevnt i saksframstillingen.

Til tross for dette vil teknisk sjef foreslå at planen vedtas med de endringer som er foreslått i vedlagte reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

Utv.sak nr 84/07**R-240 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FRYDENHAUG BARNEHAGE
- KLAGE PÅ VEDTATT REGULERINGSPLAN**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-240

Saknr.: 06/97

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	3/07	11.01.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	41/07	26.04.2007
Kommunestyret	19/07	09.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	84/07	27.09.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 27. september 2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-3 opprettholder det faste utvalget for plansaker kommunestyrets vedtak 09.05.07 av reguleringsplan for Frydenhaug barnehage. Klage fra beboere i Kaja tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 13.09.07

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.01.2007:

Håvard Steinsholts foreslo:

Kommentar som følger saka som innspill:

Man bør vurdere å trekke arealene i nordvest ut av planen (muligens med unntak av parkeringsarealene) og heller utvide barnehagens areal tilsvarende i rett nordlig retning ved utfylling.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Håvard Steinsholt's forslag følger saken

Vedtatt i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.01.2007:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. § 30, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan datert 21.12.06, med reguleringsbestemmelser datert 21.12.06 for Frydenhaug barnehage. Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Kommentar som følger saka som innspill:

Man bør vurdere å trekke arealene i nordvest ut av planen (muligens med unntak av parkeringsarealene) og heller utvide barnehagens areal tilsvarende i rett nordlig retning ved utfylling.

Tidligere politisk behandling:

Revidert reguleringsplan for Frydenhaug barnehage ble vedtatt i Ås kommunestyre 09.05.07.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Utskrift av møtebok fra kommunestyret med vedlegg
- B. Kopi av klage 1 med vedlegg B1-B3 VI
- C. Kopi av klage 2

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Beboere i Skogveien 2,4,6,8,10,11 og 13 og Utveien 10 og 12 v/ Hege C. Fiske, Utveien 12, 1430 Ås
2. Beboere i Samfunnsveien 1, 3 og 8, Høgskoleveien 15 og Utveien 13, 15 og 16 v/ Jan Henrik Martinsen, Høgskoleveien 15, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn

Ås kommunestyre vedtok endret reguleringsplan for Frydenhaug barnehage 9.mai 2007. Vedtaket ble kunngjort, og det er kommet inn 2 klager på den vedtatte reguleringsplanen. Klagen kommer fra beboere i barnehagens nærområde og dreier seg i hovedsak om forhold knyttet til trafiksikkerhet generelt samt mangelfull varsling av beboere i Skogveien (klage 1) og til regulert gang- og sykkelvei i Samfunnsveien (klage 2).

Klage fra beboerne

1. Beboere i Skogveien 2,4,6,8,10,11 og 13 samt Utveien 10 og 12 (klage 1, datert 20.06.07)

Klagen begrunnes med *mangelfull varsling* og at vedtaket ikke tilfredsstillende krav til *trafiksikkerhet*.

Mangelfull varsling

Når det gjelder mangelfull varsling, vises det til at stenging av Skogveien opprinnelig sto oppført som punkt 3b i reguleringsbestemmelsene datert 21.12.06 mens punktet i kommunestyrets vedtak av 09.05.07 er fjernet, uten noen utredning. De mener at å fjerne punkt 3b vil medføre at beboerne i Skogveien 2-10 samt i Utveien 12 blir vesentlig berørt og at alle,

at alle, og ikke bare beboerne i Skogveien 10,11 og 13, burde vært varslet og gitt mulighet til å uttale seg før saken ble vedtatt av kommunestyret.

Trafikksikkerhet

Videre viser beboerne til at trafikksikkerhet har vært et sentralt tema for kommunen underveis i planprosessen og til fylkesmannens påpekning av kommunens ansvar for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Det vises til administrasjonens første planforslag der hovedatkomst til barnehagen var foreslått via Samfunnsveien og Utveien, mens Skogveien vest for Samfunnsveien skulle stenges. Klagerne mener kommunen har fjernet bestemmelse om stenging av Skogveien på grunn av kommentarer fra beboere i Samfunnsveien. Dette mener de er svært uheldig og trafikksikkerhetlig og begrunner det med en rekke forhold. De inviterer til befarings i området og ber innstendig om at den tidligere bestemmelsen om stenging av Skogveien vest for Samfunnsveien opprettholdes.

Klagen er ledsaget av kart og fotografier, se **vedlegg B**.

2. Beboere i Samfunnsveien 1,3 og 8, Høgskoleveien 15 og Utveien 13, 15 og 16 (klage 2, datert 25.06.07)

Klagen gjelder *dimensjonering* av tilførselsvei og manglende *konsekvensanalyse*.

Dimensjonering

Det klages på vedtatt reguleringsplan fordi beboerne mener det ikke er samsvar mellom dimensjonering av gang- og sykkelvei, veitype og trafikkgrunnlag, noe de mener også gjelder tidligere regulering. Det vises til en total bredde på gang- og sykkelvei på 7 meter, som de hevder tilsvarer anbefalinger fra Statens vegvesen for *hovedvei* i spredtbygde områder med årsgjennomsnittlig ÅDT over 1000 og ikke en *boligvei* med ÅDT under 400 slik kommunens siste målinger viste. De viser til reguleringsplan for Sørhellinga fra 1976 der areal avsatt til gang/sykkelvei evt. fortau er atskillig smalere og fastholder sin konklusjon fra høringsuttalelsen om at det ikke er behov for gang- og sykkelvei langs Samfunnsveien.

Konsekvensbeskrivelse

Videre mener de dimensjonering av gang- og sykkelveien medfører uforholdsmessige sterke inngrep i landskapsbilde, vegetasjon og privat eiendomsrett, noe de mener ikke er omtalt i saksdokumentene. De mener opparbeiding av gang- og sykkelvei vil føre til massiv fjerning av vegetasjon langs boligtomtene.

Teknisk sjefs kommentarer til klagen

Til klage 1

Teknisk sjef har vært oppmerksom på problemer knyttet til å skulle ivareta trafikksikkerheten i nærområdet ved utvidelse av en barnehage innerst i et boligområde fordi dette nødvendigvis vil medføre økning i biltrafikken. Trafikksikkerhet har vært ett av mange stridsspørsmål som har vært diskutert underveis i planprosessen, og kommunestyret har anledning til å foreta mindre justeringer av planforslaget. Klageadgangen ivaretar rettssikkerheten for naboskapet.

Når det gjelder varsling av beboere ved utarbeidelse av reguleringsplan, er det slik at kommunen i tillegg til å sende brev til berørte parter, setter inn annonser i to lokalaviser for å

nå ut til flest mulig. I denne saken kan en i ettertid si at samtlige naboer langs de aktuelle strekningene av både Samfunnsveien, Skogveien og Utveien kunne ha vært varslet direkte.

Dersom erfaring etter hvert skulle vise at trafikken til og fra barnehagen vil ha uheldige virkninger for eiendommene langs Skogveien, har en anledning til å stenge veien uavhengig av reguleringsplanen. Veien vil være kommunal, slik at dette er kommunens ansvar.

Til klage 2

Når det gjelder dimensjonering skal riktig regulert bredde på hele veianlegget i Samfunnsveien være 1,5 m grøft på vestsiden av Samfunnsveien + 5,5 m veibane + 2,0 m grøft/mellomareal + 2,5 m gang/sykkelveibane + 1,5 m grøft, totalt 13,0 meter. Av dette utgjør gang- og sykkelvei med grøft og mellomarealet 6,0 m, ikke 7,0 meter slik det hevdes i klagen. Det har vært naturlig å regulere gang- og sykkelvei når området ellers blir omregulert, både fordi dette ligger inne i tilstøtende reguleringsplan og fordi utvidelse av barnehagen vil medføre økning i biltrafikken gjennom området. Hvordan denne økningen vil oppleves for beboerne langs Samfunnsveien, er for tidlig å si noe om, men reguleringsplanen er også en beredskapsplan som skal gi rammer for framtidig utvikling og blant annet ivareta barn og unges og myke trafikkanteres interesser innenfor planområdet. At gang- og sykkelveien er regulert, medfører imidlertid ikke nødvendigvis at den vil bli opparbeidet, jamfør at reguleringsbestemmelsenes punkt 3b om at gang- og sykkelveien skulle etableres før ny barnehage tas i bruk, ble vedtatt tatt ut av kommunestyret. Reguleringen medfører dessuten ikke inngrep i boligeiendommene.

Når det gjelder konsekvenser av gang- og sykkelvei for det lokale landskapsbildet, vises det til pågående kloakksanering i området som allerede har medført betydelige inngrep i vegetasjonsbelte mellom Samfunnsveien og boligene øst for denne, selv om dette er av midlertidig karakter. Uavhengig av kloakksaneringen, ville gang- og sykkelveien ha blitt regulert inn av de grunner som er nevnt ovenfor.

Oppsummering og konklusjon

På bakgrunn av saksutredningen, kan vi ikke se at det er nødvendig å foreta endringer av vedtatt reguleringsplan og bestemmelser. Når det gjelder beboernes bekymringer for trafikksituasjonen i Skogveien, vil spørsmålet om stenging bli vurdert separat. Uansett trafikkløsning, vil imidlertid noen naboer bli belastet med mer trafikk. Teknisk sjef anbefaler at klagen fra ovennevnte beboere ikke tas til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus, juridisk avdeling, for endelig avgjørelse.

Utv.sak nr 85/07**GNR 55 BNR 527 - SOLFALLSVEIEN 22 - NYBYGG, 4-MANNSBOLIG -
KLAGE**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto

Arkivnr: GB 55/527

Saknr.: 07/110

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	179/07	20.06.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	85/07	27.09.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 27.09.2007:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 179/07 av 30.07.2007. Klage fra Stig Paulshus tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 13.09.07

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

Bygningsjefens avslag i sak D 179/07 av 30.07.07.

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger for bolig.
3. Reguleringskart stadfestet i 1964.
4. Artikkel i Ås Nytt om Lensmannsgård Vardetun.
5. Brev fra tiltakshaver av 02.02.2007.
6. Brev til tiltakshaver av 01.03.2007
7. Klage av 09.04.2007
8. Brev fra kommunen av 31.05.2007.
9. Oversendelse av nabovarsel i brev av 10.06.2007.
10. Anmodning om oversendelse av komplett nabovarsel av 20.06.2007.
11. Oversendelse av nabovarsel i brev av 22.06.2007.
12. Avslag i sak nr D 179/07 av 30.07.2007.

13. Klagebrev av 25.08.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Stig Paulshus, Solfallsveien 20, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Dysterskogen (R- 5 -V), stadfestet i 1964. Reguleringsplanens bestemmelser er erstattet med kommuneplanens bestemmelser jamfør kommuneplanens arealdel 2002-2012.

Følgende bestemmelser i kommuneplanen (2002 - 2012) har betydning for saken:

§ 9. pkt. 1. Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med inntil 2 bruksenheter pr. eiendom, inkl. hybelleilighet/generasjonstilbygg på maks. 60 m² bruksareal.

§ 9 pkt. 2. Tomter for eneboliger inkl. hybelleilighet/generasjonstilbygg skal ha en minstestørrelse på 700 m². Tomter for tomannsboliger skal ha en minstestørrelse på 1100 m².

§ 9 pkt 3. Maksimal tillatt bebygd areal skal være: $BYA=15\%$ av tomtens nettoareal for tomter med frittliggende boliger (eneboliger og tomannsboliger).

Bestemmelsene i kommuneplanen (2007 – 2019), vedtatt den 20.06.2007:

§ 8 bokstav A nr. 1 Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² bruksareal (BRA) og tomannsboliger). Oppføring av rekkehus, blokker eller annen tett boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

§ 8 bokstav A nr. 10 Krav til egnet uteoppholdsareal per leilighet: Minst 300 m² for hver familieleilighet, minst 100 m² per hybelleilighet og minst 200 m² for hver leilighet i en tomannsbolig. Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til kjøring eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3. Se eller teknisk forskrift § 3-3.

Historikk:

Stedet heter Vardetun og var opprinnelig en lensmannsgård med et areal på ca 6 dekar som også ble drevet som et lite småbruk. Hovedhuset som i dag ligger på eiendommen gnr 55 bnr 23, ble oppført i dragestil og av prefabrikkerte materialer.

I utrag fra artikkel i Ås Nytt skrevet av Nikolai Bjørneby kommer følgende fram: *På eiendommen ble det bygget større sidebygning inneholdende vognskjul, høyloft, hønehus, stall og fjøs. Sidebygningen inneholdt også bygdas lensmannskontor. (Lensmannskontoret åpnet i Vardetun 18. september 1920). Vinteren 1925 fikk sidebygningen er tilbygg i sydvest som rommet to arrestrom. Disse ble stort sett bare brukt som fyllearrest. Lensmannskontoret fortsatte her etter siste krig til vinteren 1949 da de flyttet til Vangen. Arrestrommene ble benyttet noen år etter det.*

I 1972 ble tomtene 55/285, 55,287, 55/286 fraskilt fra hovedbølet og bebygd i ettertid med frittliggende boliger.

I 2006 kjøpte Stig Paulshus eiendommen gnr 55 bnr 23, hvor de to opprinnelige bygningene befant seg. Den 14.02.2006 ble det godkjent deling, slik at hver parsell beholdt en bygning.

I forbindelse med oppgradering av eiendommen gnr 55 bnr 527 ønsker tiltakshaver, Stig Paulshus å rive eksisterende bygg, og oppføre 4-mannsbolig i 2 etasjer med uinnredet loft, og parkeringsareal og sportsboder i kjeller.

Tiltakshavers argumenter for dispensasjon for oppføring av 4-mannsbolig:

Tiltakshaver opplyser i brevet av 09.04.2007: *Helt siden denne eiendommen var hovedsete for lensmannskontor i Ås kommune (i perioden 1926 – 1951) har dagens forfalne bygning på eiendommen alltid vært flermannsbolig (både 4 og 5 beboere/boenheter samtidig). Huset har siden 1950-tallet vært bolig for studenter og andre som har hatt behov for hybel/hybelleilighet i Ås kommune. I gamle dager (før 1951) var huset både bolig for lensmannsetatens ansatte m/familier samt kontor og arrest for lensmannsetaten i bygda. Bygningen er over år forfalt kraftig og har ikke vært bebodd de siste 4-5 årene.*

Videre påpeker tiltakshaver at tiltaket ikke vil endre området bebyggelse eller egenart. Det henvises i forbindelse med dette til eiendommene i umiddelbar nærlighet: Åslund alders- og sykehjem, kommunens 3 egne eldre-/sosialboliger, rekkehusbebyggelsen med et stort garasjeanlegg, en offentlig psykiatrisk institutt/Ås ungdomssenter og Dysterlia barnehage.

Eiendommen som ønskes utviklet til flerbolig, ligger midt i denne delen av Dysterlia med flere enn 2 boenheter. Omsøkte bygg vil etter tiltakshavers mening, forsterke nåværende bopreg samtidig som den vil ta hensyn til bomiljøtekniske detaljer som:

- Ikke parkering oppe på bakken, men i P- kjeller
- Utseende tilpasset dagens boligpreg på eiendommen (tilnærmet samme størrelse og samme form som det eksisterende gamle bolighuset på eiendommen), og kan derfor ikke sees å bryte med omliggende bebyggelse.
- Opprydding i forfall.

Bygnings- og reguleringsjefens vurdering og begrunnelse for avslaget i sak nr D 179/07 av 30.07.2007:

Bygnings- og reguleringsjefen har avslått søknad om dispensasjon for oppføring av 4 leiligheter. Bygningsmyndighetene fant ikke de oppgitte av tiltakshaver grunner å være tilfredsstillende for å innvilge dispensasjon.

Klage fra Stig Paulshus i brev av 25.08.2007:

Stig Paulshus påklager i brev av 25.08.2007 kommunens avslag. Etter Stig Paulshus' oppfatning er den omsøkte utbygging i Solfallsveien 22 et slikt tilfelle, hvor det foreligger en sterk overvekt av gode grunner for å dispensere.

Tiltakshaver henviser til kommunens egne planer for omregulering av Åslund alders- og sykehjem til boligformål, som tiltakshaver ble kjent gjennom nabovarsel datert 20.06.2007. Følgende anføres: *En omregulering av kommunens egen eiendom til boligformål vil i dette tilfelle medføre at Ås kommune tillater av flermannsboliger/leilighetsbygg realiseres gjennom ombygging av nåværende Åslund alders- og sykehjem og ved at kommunens egne eksisterende flermannsboliger godkjennes for boligformål på det åpne marked til tross for kommuneplanens bestemmelser.*

Videre understreker tiltakshaver at boligområdet Dysterlia er et ferdig utviklet boområde, der det meste som er bygget er bygget under tidligere reguleringsplan, og hvor det er overvekt av flermannsboliger, institusjoner, stort garasjeanlegg, rekkehus bebyggelse og barnehage. *Bygget som det søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for, er en erstatning for det gamle huset som står der og er tilnærmet likt. Det har samme størrelse og antall etasjer. Plasseringsmessig på tomten vil det nye bygget bli liggende på tilnærmet samme sted som dagens hus.* Både gamle og nytt bygg skal ligge innenfor utnyttelsesgraden på 15 %.

Tiltakshaver konkluderer med at bygningssjefens begrunnelse for avslaget ikke gir vektig argumentasjon mot realisering, bortsett fra lovfortolkning. *Bygningssjefens begrunnelse for avslaget går i realiteten kun på kommuneplanens bestemmelser, ikke på realitet og situasjon i området sett i lys av kommuneplanen.*

Stig Paulshus hevder at anførte argumenter gir ”særlige grunner ” for dispensasjon.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltakshaver henviser blant annet til nabobebyggelse øst for tomten (sosialboliger), Åslund alders- og sykehjem i nord, og barnehage som ligger på oversiden av veien øst for sosialboliger. Bygningssjefene vil bemerke at utbygging av denne bebyggelsen ble gjort etter en omfattende reguleringsprosess, hvor det foreligger egen reguleringsplan (R-12) for barnehage og (R-64) for Åslund alders- og sykehjem og sosiale boliger. Omdisponering av Åslund alders- og sykehjem til boligformål skal også realiseres gjennom ny reguleringsplan.

Bygningssjefene mener derfor at denne bebyggelsen ikke er helt sammenlignbar, og at man også må sammenligne med boligbebyggelsen i den øvrige del av Dysterlia, som i stor grad består av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningen hadde gjennom årene forskjellig bruksformål, og slik tiltakshaver selv opplyser var den ikke i bruk i 4 – 5 år, slik at den nå er i forfallen stand og bør rives framfør å restaureres. I kommunens arkiv foreligger det ingen dokumentasjon på denne bygningen og eventuell bruksendring. Bygningssjefene mener derfor at argumentene angående bygningenes tidligere bruk som leiligheter for studenter som ikke var formelt godkjent, ikke kan anvendes som grunnlag for dispensasjon.

Det som er også viktig å påpeke er at da bygningen var brukt som lensmannskontor (før 1950), var tomten på 5,8 mål og var bebygd med 2 bygninger. Uteoppholdsareal for de familier som da bodde i dette bygget var uten tvil tilfredsstillende, i motsetning til uteoppholdsareal som de 4 leilighetene ville ha hatt med anvendelse til dagens krav til uteoppholdsareal.

Kommunens nåværende boligpolitikk kommer tydelig til uttrykk i kommuneplanen for 2007 - 2019, hvor følgende kommer fram: *Oppføring av rekkehus, blokker eller annen tett boligbebyggelse tillates bare med hjemmel i godkjent reguleringsplan.* En slik reguleringsplan for denne tomten foreligger ikke, og både tidligere og gjeldende kommuneplans bestemmelser åpner ikke for en slik bebyggelse.

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk, og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyre. Stortinget har gjennom behandling av St meld nr 29 (1996 – 97) ”Regional planlegging og arealpolitikk” understreket behov for en restriktiv dispensasjonspraksis, og å ivareta kommuneplanen som de

de sentrale redskap for å fastlegge utbyggingsmønsteret i kommunen. Flere hensyn taler for å holde fast ved et slikt prinsipp – både hensyn til åpne og offentlige beslutningsprosesser, og ivaretagelse av rettssikkerhet.

Bygningsmyndighetene har ved behandling i sak nr. D 197/07, ikke funnet at det forelå overvekt av grunner som kunne tale for dispensasjon. Vi kan heller ikke se at tiltakshaver kommer med nye momenter i sitt klagebrev.

Bygningsmyndighetene har ikke noe imot den omsøkte bygningens form, stil og størrelse, så lenge den ligger innenfor kommuneplanens bestemmelser.

Teknisk sjef anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser angående antall boenheter.

Utv.sak nr 86/07**GNR 99 BNR 35 OG 11 - TEIGEN 31 OG 33 - SØKNAD OM DELING/
GRENSEJUSTERING - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 99/35 og Saknr.: 07/707
11

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	141/07	29.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	86/07	27.09.2007

Innstilling til møte 27.09.2007:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 05.06.2007, sak D 141/07. Klagen fra Trygve Ermesjø tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 11.09.2007

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

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Søknad fra Trygve Ermesjø, datert 12.03.2007
3. Vedtak i saken, datert 05.06.2007
4. Klage fra Trygve Ermesjø, datert 28.06.2007
5. Ortofoto av eiendommene i målestokk 1:1000

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:Trygve Ermesjø, Teigen 33, 1407 Vinterbro
Karin Granberg, Teigen 31, 1407 Vinterbro**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Trygve Ermesjø, som eier gnr 99 bnr 11, Teigen 33 og datteren Karin Granberg, som er eier av gnr 99 bnr 35, Teigen 31 har søkt om fradeling/grensejustering fra førstnevntes eiendom til den andre eiendommen (vedlegg 2). Eiendommen, som er søkt fradelt, er uregulert og er i gjeldende kommuneplan disponert til landbruks-, natur og friluftsområde, LNF-område. I henhold til daværende kommuneplans bestemmelse § 10 het det at ”i Landbruks-, natur og

friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c).” En eventuell dispensasjon skal bygge på ”særlige grunner”.

Bakgrunnen for søknaden er at søkerne ønsker å rydde opp i bruksforhold. Garasje med tilhørende bod på gnr 99 bnr 35 er bygd over eiendomsgrensen. I tillegg ønsker eieren av gnr 99 bnr 35, å eie arealet der nytt renseanlegg skal komme.

Søknaden ble drøftet med landbrukssjefen. Han var negativ til omdisponering av landbruksarealet, men hadde forståelse for grensejusteringen i nord for å innlemme garasje/bod på eiendommen, jfr. kartskisse nr. 2 i vedlegg 3.

Søkerne fikk avslag på sin søknad, som vist på kartskisse 1 i vedlegg 3, men bygnings- og reguleringsjefen godkjente justeringen som vist på kartskisse nr. 2 i vedtaket, datert 05.06.2007.

Eiendom gnr 99 bnr 35 er ikke målt opp på stedet og ligger ca 4-5 meter forskjøvet lengre vestover enn det som vises på kartet. Det justeres ved oppmålingen.

Klage:

Trygve Ermesjø og Karin Granberg klager i brev av 28.06.2007 på vedtaket (vedlegg 4). De skriver at det ikke er aktuelt å bygge på den eiendommen som er søkt tillagt gnr 99 bnr 35. De skriver at området tidligere har vært dyrket, men at det har ligget brakk de siste årene og at det begynner å vokse opp småtrær og annet kratt. Det er 3 kloakkummer på arealet som er søkt tillagt eiendom gnr 99 bnr 35, og det er her godkjent og kommende renseanlegget vil bli plassert. Søkerne mener at det er mest hensiktsmessig at anlegget ligger på den eiendommen det tilhører. Området sør for gnr 99 bnr 35 var opprinnelig tenkt som atkomst til eiendommen. For å unngå å ødelegge hagen til det opprinnelige tunet ble atkomst lagt nord for opprinnelig bolighus på eiendommen. Området nord for eiendom gnr 99 bnr 35, som er søkt fradelt, består kun av stein og fjell.

Saksbehandler var på befaring på eiendommene 19.06.2007.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Som nevnt i vedtaket av 05.06.2007 er det vanlig at ledninger og plassering av renseanlegg kan ligge på en annens eiendom. Teknisk sjef kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som gir ”særlige grunner” til å dispensere fra kommuneplanen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Trygve Ermesjø.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 87/07

Utv.sak nr 87/07

GNR 110 BNR 2 - KJÆRNESVEIEN 83 C - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: GB 110/2

Saknr.: 07/86

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	51/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	87/07	27.09.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 27. september 2007:

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker sitt vedtak fra møte 31.05.07, sak 51/07. Klagen fra advokat Svein Andersen på vegne av eiere av gnr 110 bnr 2 Annelise og Asbjørn Halvorsen, tas ikke til følge.

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

Ås, 13.09.07

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjefen

Tidligere politisk behandling:

Delesøknad ble behandlet i det faste utvalget for plansaker 31.05.07

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Utskrift av møtebok fra behandling i det faste utvalget for plansaker 31.05.07, sak 51/07 med vedlegg
- B. Varsel om klage og klage fra advokat Svein Andersen datert henholdsvis 29.06.07 og 13.08.07

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Advokat Svein Andersen, advokatfellesskapet Wessel, postboks 34, 1401 Ski
Statens vegvesen, region øst, postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det faste utvalget for plansaker avsto søknad om fradeling av to boligtomter fra eiendommen gnr 110 bnr 2 på Kjærnes i møte 31.05.07. Det ble samtidig vedtatt at det faste utvalget for plansaker vil kunne godkjenne fradeling når det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien i henhold til vedtatt reguleringsplan og den sørlige avkjørselen fra gnr 110/2 er stengt. Vedtaket ble oversendt søker og påklaget av advokat Svein Andersen på vegne av hjemmelshaver.

Klage fra advokat Svein Andersen, advokatfellesskapet Wessel for Annelise og Asbjørn Halvorsen (29.06.07 og 13.08.07):

Andersen hevder at vedtaket bygger på feilaktig rettsanvendelse og har innholdsmangler i forhold til det faglige skjønn vedtaket bygger på. Dessuten uttaler han at det foreligger usaklig forskjellsbehandling og at vedtaket dermed framstår som urimelig, således ugyldig, og må oppheves.

For å utdype klagen viser Andersen videre til Plan- og bygningslovens (pbl) bestemmelser om deling, § 93h og § 63 og hevder at deling nettopp *kan* finne sted dersom det ikke finnes forhold som strider mot loven og trekker dermed i tvil kommunens lovhjemmel til å kunne avslå delesøknaden for eiendommen gnr 10/2. Tomtene som søkes fradelt, ligger i et område som han hevder er regulert til boligbebyggelse, at arealet er egnet til formålet og ikke vil være i strid med gjeldende utnyttelsesgrad. Videre stiller han spørsmål ved kommunes anvendelse av pbl §§ 66 og kommuneplanens § 5 rammeplan for avkjørsler for å avslå delesøknaden og til at Statens vegvesen ikke skal ha godkjent søknaden. Når det gjelder atkomstforhold viser han til at dagens to avkjørsler til eiendommen er lovlige og er uenig i at deling skulle være i strid med Veiloven.

Han mener videre at det er urimelig av Ås kommune å opprettholde manglende gang- og sykkelvei i området som begrunnelse for å avslå delesøknaden, når kommunen ikke synes å ha vilje til å prioritere dette prosjektet, som altså ville ha gjort deling mulig, jfr vedtakets andre ledd.

Han viser igjen til at området i henhold til kommuneplanen er vedtatt lagt ut til boligformål, og at det ikke burde vært omregulert dersom det ikke er meningen at det skal bebygges.

Avslutningsvis tar han opp det han mener er klar forskjellsbehandling ettersom flere andre prosjekter som åpenbart genererer mer trafikk til Kjærnesveien, er godkjent.

Teknisk sjefs kommentarer til klagen:

Første ledd i vedtaket om avslag av 31.05.07 viser blant annet til § 5 Rammeplan for avkjørsler i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I bestemmelsens punkt II under Streng holdning annet ledd står følgende: *Nye boligavkjørsler tillates ikke uten at det foreligger vedtatt*

foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted skal vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Hovedavkjørsel for gårdsbruk tillates likevel når den oppfyller tekniske krav.

Kommunen har avslått søknaden på bakgrunn av denne bestemmelsen og uttalelse fra Statens Vegvesen. Det medfører ikke riktighet når Andersen viser til at området er omregulert og at det sålede skapes forventninger om å kunne fradele. Området er i henhold til tidligere og gjeldende kommuneplan vedtatt 20.06.07, disponert til boligformål. Det stemmer at deler av dette arealet innenfor Annelise og Asbjørn Halvorsens eiendom gnr 110 bnr 2, er ubebygget og dermed vil kunne bebygges ved senere anledning når visse vilkår er oppfylt. Rammeplan for avkjørsler er en del av kommuneplanen, og når Statens vegvesen som fagmyndighet går imot å gi dispensasjon fra kommuneplanen, finner ikke kommunen det riktig å overprøve vegvesenet. Imidlertid ville det være en fordel å kunne prioritere opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien i samarbeid med Statens vegvesen.

Det kan hevdes at det har vært ulik behandling av ulike områder på Kjærnes, men vi vil påpeke at familien Halvorsen tidligere har fått godkjent fradeling av flere boligtomter før forrige kommuneplan ble vedtatt i 2002.

Konklusjon:

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalget for plansaker opprettholder sitt vedtak fra møte 31.05.07. Klage fra advokat Svein Andersen på vegne av Annelise og Asbjørn Halvorsen tas ikke til følge.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 88/07

Utv.sak nr 88/07

GNR 106 BNR 16 - NORDBY NORDRE - SØKNAD OM DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 106/16

Saknr.: 07/549

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	100/07	20.04.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	88/07	27.09.2007

Innstilling til møte 27.09.2007:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 24.04.2007, sak 100/07. Klagen fra Morten Haugberg tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 01.09.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1: 5000, datert 20.04.2007
2. Søknad fra Morten Haugberg, datert 27.02.2007
3. Vedtak i saken, datert 24.04.2007
4. Klage fra Morten Haugberg, datert 08.06.2007
5. Utskrift fra møtebok i sak 61/05, Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 12.05.2005

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Morten Haugberg, Nordbyfaret 10, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Morten Haugberg har søkt om å dele sin eiendom gnr 106 bnr 16, Nordby Nordre (vedlegg 1 og 2). Eiendommens areal er på ca 25 dekar. Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) med verdifulle kulturlandskapskvaliteter. Det er søkt om fradeling av 4 boligparseller. Detaljplanen i vedlagte søknad viser forslag til tomtedeling og omlegging av atkomstvei. Resterende areal er avsatt til

Resterende areal er avsatt til kulturlandskapsområde.

Søknaden krevde en dispensasjon fra daværende kommuneplan. I kommuneplanens bestemmelse § 10 het det at ”I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c)”. En dispensasjon skal bygge på ”særlige grunner”. Av saksframstillingen og vedtaket fra behandlingen av delesøknaden (vedlegg 3), framkommer det at det ikke finnes noen ”særlige grunner” for dispensasjon. Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden 24.04.2007.

Klage:

Morten Haugberg klager i brev av 08.06.2007 på vedtaket (vedlegg 4). Han uttaler at eiendommen er en boligeiendom og ikke en landbrukseiendom. Han mener at i tillegg til hovedbygningen, er det en kårbolig på eiendommen, og at fradeling av denne er obligatorisk etter plan- og bygningsloven, uavhengig av kommuneplanen. Dispensasjonsavveiningen er ufullstendig/lite konkret og grunnene er ikke forsvarlig vurdert opp mot de hensyn kommuneplanen skal ivareta. Avslag på omlegging av veien er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven. Det vises til at i den nye kommuneplanen (vedtatt 20.06.2007) åpnes det for innslag av spredt boligbebyggelse.

Det vises til mer utfyllende beskrivelse i vedlegg 4.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forutsetningen for å gå inn for deling av landbrukseiendommen i 2005 (vedlegg 5) var at fradelt landbrukseiendom skulle inngå i naboeiendommen, som også er en landbrukseiendom, og at gjenværende eiendom på ca 25 mål fortsatt skulle benyttes til landbruksformål. Daværende eier, Per Hystad ønsket også opprinnelig å omdisponere deler av eiendommen til boligformål men fikk avslag. Det visste Morten Haugberg da han kjøpte landbrukseiendommen i 2006. I vedtaket, som ble fattet i 2005, vises det til saksutredningen og der står det ettertrykkelig at eiendommen fortsatt skal brukes til landbruksformål.

Det er riktig at ny kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007, åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Nordby. I den nye kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at ”I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10.”

I § 10 heter det videre at: ”Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.
- Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.
- Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden.”

Jfr. de to siste strekpunktene tillates ikke spredt boligbygging på dyrket og dyrkbar mark og på område med spesielle landskapskvaliteter. Det vil si at heller ikke den nye kommuneplanen åpner for spredt boligbygging på denne landbrukseiendommen.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Morten Haugberg.