

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal i Ås rådhus

07.06.2012 kl. 18.00  
OBS! BEFARING kl. 17.00

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

### Saksliste:

- **BEFARING:** HTM-sak 54/12, Fålesloråsen 50. Oppmøte kl. 17.00 på sørsiden av rådhuset.
- [REFERATSAK](#)
- **DELEGERTE VEDTAK**

HTM-sak 54/12                                  11/4012  
[GNR 107 BNR 102 - FÅLESLORÅSEN 50 - TILBYGG/GARASJE](#)

HTM-sak 55/12                                  11/2423  
[GNR 110 BNR 15 - KJÆRNESVEIEN 78 - TILBYGG PÅ GARASJE/STALL - KLAGE](#)

HTM-sak 56/12                                  09/1980  
[GNR 27 BNR 6 - GAMLE MOSSEVEI 29 - KJØLE- OG FRYSELAGER - KLAGE PÅ VEDTAK OM AVVIKLING AV VIRKSOMHET](#)

HTM-sak 57/12                                  12/1411  
[TERTIALRAPPORT 1. TERTIAL 2012](#)

HTM-sak 58/12                                  12/1097  
[BUDSJETTREGULERING 1. TERTIAL 2012](#)

HTM-sak 59/12                                  11/3022  
[2. GANGS BEHANDLING - R-255- REGULERINGSPLAN FOR CAMPUS ÅS](#)

- HTM-sak 60/12 11/3023  
[2. GANGS BEHANDLING - R-263- REGULERINGSPLAN FOR EINARSTUJORDET](#)
- HTM-sak 61/12 11/3283  
[R-271 - REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN - DETALJREGULERING](#)
- HTM-sak 62/12 10/3941  
[R-269 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR PENTAGON M.M - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN](#)
- HTM-sak 63/12 07/2861  
[R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN - KLAGE PÅ VEDTATT PLAN](#)
- HTM-sak 64/12 12/373  
[GNR 105 BNR 3 - UTVIDELSE AV EKSISTERENDE JORDBRUKSOMRÅDE VED OPPFYLING AV RENE MASSER - ULOVLIGHETESOPPFØLGING](#)
- HTM-sak 65/12 12/463  
[VEISALTING I ÅS KOMMUNE](#)
- HTM-sak 66/12 11/2054  
[GNR 27 BNR 14 - DRØBAKVEIEN 71 - GENERELL MAPPE](#)
- HTM-sak 67/12 12/55  
[R-272 - REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRD NÆRINGSPARK- DETALJREGULERING](#)
- HTM-sak 68/12 12/740  
[GNR 100 BNR 1 - MELBY GÅRD - FRADELING AV KÅRBOLIG](#)
- HTM-sak 69/12 12/965  
[GNR 42 BNR 76 - ÅSTORGET FELT 3 - MENY - NY-/TILBYGG - FORRETNINGSBYGG ENDRING AV RAMMETILLATELSE](#)
- HTM-sak 70/12 12/1002  
[GNR 42 BNR 1 FNR 196 - NYE PENTAGON II, FELT B3 - NYBYGG - STUDENTBOLIGER](#)

<p>Ås, 30.05.2012</p> <p>Odd Rønningen Nestleder (<i>Sign.</i>)</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Rita Stensrud, tlf. 64 96 20 03 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a>. (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).</p> <p>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
---	---

## REFERATSAK TIL HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 07.06.2012

### Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

1. Fylkesmannen har i brev av 18.05.2012 opphevet kommunens vedtak av 15.03.2012 om ikke å ta til følge klagen fra naboer i Sjøskogen om å godkjenne mobilmast og basestasjon i nærheten av Tusenfryd. Etter fylkesmannens oppfatning har ikke kommunen foretatt korrekt dispensasjonsvurdering m.m., foruten at fylkesmannen stiller spørsmål om endelig plassering av tiltaket har vært tilfredsstillende. Saken må behandles på nytt.

Se vedlagte dokument.

### Annet

Det åpnes for eventuelle innspill til referatsaker fra HTM-møtet 10.05.2012:

2. Utskrift fra møtebok, kommunestyret 28.03.2012,  
K-sak 13/12 Innføring av ePolitiker – digitale sakspapirer i politiske møter.
3. Anleggsrapport 2011 fra Oslo fotballkrets, datert 01.03.2012.  
Tittel: Anleggssituasjonen for fotballklubbene Driv, Nordby og Skaubygda.  
Mottaker av rapporten: Kommunestyret i Ås kommune.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 54/12

[Gå til sakliste](#)

[<<Referatsak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 54/12

**GNR 107 BNR 102 - FÅLESLORÅSEN 50 - TILBYGG/GARASJE**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 107/102	Saksnr.: 11/4012
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringssefen	36/12	02.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	49/12	10.05.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	54/12	07.06.2012

## **Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.2012:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder bygnings- og reguleringssefens vedtak av 02.02.2012, sak nr. D 36/12.

Klagen fra Hans Kristian Fjeld tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssef

## **Tidligere politisk behandling:**

HTM-sak 49/12 den 10.05.2012

## **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

## **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

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

1. Reguleringskart med bestemmelse og situasjonskart
2. Brev fra Ås kommune av 15.12.2012
3. Søknad med redegjørelse og tegninger
4. Avslag, sak nr. D 36/12
5. Klage på vedtak
6. Saksframlegg med vedtak i HTM 19.01.2012

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

Alle dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Hans Kristian Fjeld, Fålesloråsen 50, 1407 VINTERBRO

**SAKSUTREDNING:**

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 10.05.2012:**

Saken utsettes for at hovedutvalg for teknikk og miljø kan foreta en befaring før saken behandles.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

Teknisk sjef viser til saksframstilling til møte 10.05.2012, og opprettholder forslaget til vedtak.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 55/12

[Gå til saksliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 55/12

## GNR 110 BNR 15 - KJÆRNESVEIEN 78 - TILBYGG PÅ GARASJE/STALL - KLAGE

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 110/15

Saksnr.: 11/2423

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringssefen	263/11	18.07.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/12	16.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	48/12	10.05.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	55/12	07.06.2012

### **Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 07.06.2012:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder sitt vedtak av 16.02.2012, sak nr. 13/12.

Klagen fra advokat Håkon Hellstedt tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssef

### **Tidligere politisk behandling:**

HTM-sak 13/12 den 16.02.2012

HTM-sak 48/12 den 10.05.2012

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

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

1. – 9. sendt ut tidligere med møteinnkalling til HTM 10.05.2012

### **Nye trykte vedlegg:**

10. Saksframlegg og møtebok fra møte i HTM den 16.02.2012

11. E-post fra Anette Arntsen av 15.02.2010

12. E-post fra Barfelt av 16.02.2012 og brev av 10.05.2012

13. Brev fra Sissel og Klaus Landfald av 09.05.2012

14. Brev fra Fylkesmannen i Telemark

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

Alle dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Advokat Håkon Hellstedt, Skomakerbakken 28, 2074 Eidsvold Verk  
Anette Arntsen, Kjærnesveien 78, 1407 VINTERBRO  
Sissel Ødegård og Klaus Landfald, Kjærnesveien 55, 1430 VINTERBRO  
Mette og Kjetil Barfelt, Kjærnesveien 76, 1407 VINTERBRO

**SAKSUTREDNING:**

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 10.05.2012:**

Saken utsettes for å få nye dokumenter tatt inn i saksframstillingen.

**Ny dokumentasjon:**

Anette Arntsen sendte e-post til politikerne i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.02.2012. Se vedlegg 11. Bygningsmyndighetene mottok e-posten først 10.05.2012. Arntsen skriver at hun ikke ble informert om høringen som fant sted den 16.02.2012, før hun ble oppringt av en journalist. De andre punktene hun tar opp er omtalt i tidligere saksframstilling.

Kjetil Barfelt sendte e-post til medlemmene av hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012. Se vedlegg 12. Bygningsmyndighetene mottok e-posten først 10.05.2012.

Han skriver at han håpet/forventet at saken skulle behandles som en prinsippsak om hestehold/dyrehold.

Videre viser han til at det i saksutredningen står at de naboene som ikke har klaget, likevel kan oppleve hesteholdet som en ulempe. Barfelt skriver videre at det er et område med ca. 50 boliger, og er uenig i omtalen av området som et lite boligområde som ligger nær åpne jorder, og framstår som landlig.

Videre inneholder e-posten kommentarer til punkter i Arntsens e-post, samt punkter som er tatt opp i tidligere saksframlegg.

Mette og Kjetil Barfelt sendte inn et brev 09.05.2012. Se vedlegg 12. Dette brevet er stort sett en kopi av Barfelts e-post av 16.02.2012. I brevet reagerer Mette og Kjetil Barfelt på at Anette Arntsens brev av 15.02.2012 ikke finnes i saksdokumentene. Det samme gjelder Barfelts klage av 16.02.2012.

Brev fra Sissel og Klaus Landfald av 09.05.2012 ble utlevert på møte i HTM 10.05.2012. De skriver at saken skulle vært forelagt dem til uttalelse før klagen fra advokat Hellstedt ble tatt opp til behandling.

Landfald skriver at de står fast ved tidligere protester.

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

Den nye dokumentasjonen fra partene i saken er i stor grad den samme som allerede er omtalt i saksframstillingen til møte den 16.02.2012 og møte den 10.05.2012.

### Landfald

Landfald etterlyser informasjon om at det er innsendt klage i saken, og således at saken skal behandles i et nytt møte i HTM. Landfald fikk imidlertid tilsendt kopi av sak nr. 13/12 i hovedutvalg for teknikk og miljø's møte den 16.02.2012, med utskrift av møtebok. Det er der opplyst om mulighet for å klage på vedtaket. Deres tidligere protester er blitt tatt hensyn til i saksbehandlingen, og i vedtaket blir tidligere avslag på søknad om bruksendring av garasjen til stall opprettholdt. Altså et vedtak i tråd med det Landfalds ønsker. Landfalds brev inneholder ingen nye momenter utover det Landfald har skrevet tidligere.

### Advokat Håkon Hellstedt

Advokat Håkon Hellstedt har klaget på kommunens vedtak, på vegne av Anette Arntsen. Klagen var lagt fram til behandling 10.05.2012. Se vedlegg 10.

### Arntsen

Høringen som Arntsen skriver at hun ikke visste noe om, var behandlingen av hennes egen søknad om bruksendring av garasjen til stall. Ellers kan det se ut som om alle punktene i Arntsens e-post allerede er tatt med i saksutredningen til møte 16.02.2012.

Advokat Håkon Hellstedt har klaget på kommunens vedtak på vegne av Anette Arntsen. Hennes side av saken burde derfor være ivaretatt gjennom hennes advokat.

### Barfelt

Det er vanskelig å se hvilken klage Barfelt viser til, da behandlingen av saken fant sted samme dag – 16.02.2012 - som han sendte sin e-post til politikerne. Det kan tolkes som en merknad til nabovarselet de mottok før nyttår. Mette og Kjetil Barfelt ble gitt mulighet til å uttale seg i saken ved at de ble varslet som naboer til tiltaket. De benyttet seg ikke av den retten. Barfelt har, som nabo, underskrevet nabovarselet den 11.11.2011.

Saken ble behandlet den 16.02.2012. Altså ble saken skrevet lenge etter utløpet av klagefristen.

Barfelt etterlyser informasjon til naboer om at en søknad skal behandles i HTM. Etter at søknad er innsendt og naboer varslet, behandles søknaden i kommunen. Om saken skal behandles delegert av bygnings- og reguleringsjefen eller i et politisk utvalg, blir naboer vanligvis ikke informert om. De aller fleste byggesaker – over 90 % - behandles av bygnings- og reguleringsjefen. Alle klagesaker blir imidlertid behandlet politisk i Ås kommune.

Barfelt etterlyser en prinsipiell behandling av saken, og muligheten for at den kan danne presedens. Bygningsmyndighetene la saken fram til politisk behandling nettopp for at de prinsipielle sider ved saken skulle behandles av politikerne. På den måten kunne utfallet av saken danne presedens for eventuelle lignende saker.

Barfelt skriver at det ikke er sjekket hvilke naboer som har fått nabovarsler. Dette ble sjekket. Det var i utgangspunktet en sak om tilbygg til en garasje. Når saken utviklet seg til bruksendring til stall, ble det pålagt å varsle ytterligere naboer.



Kommunen behandler ikke saker etter naboloven, men etter plan- og bygningsloven. Naboloven ("Lov om rettshøve mellom grannar") er en lov som håndheves privatrettslig mellom naboer.

De tre brev/e-poster som ikke finnes som vedlegg til saksframstillingen, ble som tidligere nevnt, ikke er mottatt av bygningsmyndighetene før den 10.05.2012 og kunne derfor naturlig nok ikke være vist til i forrige saksutredning.

#### Konklusjon

Teknisk sjef er enig i at hesteholdet kan oppleves som en ulempe av naboer selv om de ikke har protestert. Kommunen har i sin innstilling foreslått å avslå tiltaket, blant annet med begrunnelse om at det er en ulempe i et område regulert til boliger. Teknisk sjef tolker dessuten hestehold i et regulert boligområde å være i strid med reguleringsplanen, jfr. avgjørelse av Fylkesmannen i Telemark i klagesak. Se vedlegg 14.

Teknisk sjef viser videre til tidligere saksframlegg, vedlegg 10. Det er ikke kommet fram nye opplysninger i saken som gjør at teknisk sjef endrer sitt forslag til vedtak.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 56/12

[Gå til sakliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 56/12

## GNR 27 BNR 6 - GAMLE MOSSEVEI 29 - KJØLE- OG FRYSELAGER - KLAGE PÅ VEDTAK OM AVVIKLING AV VIRKSOMHET

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 27/6

Saksnr.: 09/1980

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	216/09	17.09.2009
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	42/10	22.02.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	6/12	19.01.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	22/12	15.03.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	56/12	07.06.2012

### **Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 07.06.12:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder sitt vedtak av 15.03.2012, sak nr. 22/12.

Klagene fra advokat Harald Thomas Endresen og advokat Skjalg Røhne Halvorsen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### **Tidligere politisk behandling:**

HTM-sak 6/12 den 19.01.2012

HTM-sak 22/12 den 15.03.2012

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

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

1. - 13. Sendt ut tidligere med møteinnkalling til HTM 19.01.2012

14. - 21. Sendt ut tidligere med møteinnkalling til HTM 15.03.2012

### **Nye trykte vedlegg:**

22. Klage fra Advokat Harald Thomas Endresen

23. Klage fra Advokat Skjalg Røhne Halvorsen med vedlegg

24. Kommentarer fra nabo Ola Sørhagen

25. Utfyllende begrunnelse til klage fra advokat Harald Thomas Endresen

26. Rapport fra støy måling 02.05.2012

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

De øvrige dokumentene i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

- Mesta Eiendom AS v/Anne Mette Klokkeud, PB 253, 1326 LYSAKER
- Kiesel Skandinavia AS, v/Erik Gulsvik, Gamle Mossevei 29, 1430 ÅS
- Martiniussens Bilservice AS, Industriveien 6, 1820 SPYDEBERG
- Beboere i Gamle Mossevei og Vollstubben v/ Marius Brenden, Gamle Mossevei 25, 1430 ÅS
- Tonerud Transport AS, Brueng, 1912 ENEBAKK
- TK-Bygg AS, Berghagen 5, 1405 LANGHUS
- Advokat Harald Thomas Endresen, Postboks 1484, 0116 OSLO
- Advokat Skjalg Røhne Halvorsen, Postboks 7134 St. Olavs plass, 0130 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 19.01.2012:**

*Saken utsettes. Utvalget ber om at det utarbeides en revidert saksforberedelse der ny informasjon tas med.*

**Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 15.03.2012:**

*Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningsloven § 32-3 pålegges Tonerud Transport AS opphør av bruk av eiendommen gnr 27 bnr 6 til kjølelager (omlastingslokale for fisk) med virkning fra 01.10.2012. Bruken har vist seg å medføre fare og ulempe i form av trafikk og støy for tiliggende boligstrøk (jf. plan- og bygningslovens § 30-2) som ikke var tilstrekkelig opplyst når det ble gitt tillatelse til bruksendring (sak D 216/09). Vedtaket innebærer at bruk av eiendommen relatert til kjølelager (omlastingslokale for fisk) må være avviklet innen 01.10.2012.*

**Resyme av saken:**

Bygningsmyndighetene ga den 18.09.2009 tillatelse til bruksendring av en bygning fra saltlager til kjøle- og fryselager på gnr 27 bnr 6, Gamle Mossevei 29, i delegert vedtak, sak nr. D 216/09. Bruksendringen medførte at kjøring til og fra eiendommen økte, og det ble generert mer støy. Dette førte til protester fra flere naboer. Kommunen mottok klage fra beboerne. Klagesaken ble lagt fram for hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 19.01.2012. Saken ble utsatt. Se vedlegg 14.

Etter at saksforberedelsene var avsluttet, mottok kommunen ytterligere informasjon fra eier av eiendommen, leietakere og nabo. HTM utsatte saken for å få med den nye informasjonen i saksforberedelsene.

Ny dokumentasjon ble tatt med i saksbehandlingen og lagt fram til behandling i møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 15.03.2012, sak nr. 22/12. Utvalget vedtok at Tonerud Transport AS må avvikle virksomheten på eiendommen.

**Klager:****1. Advokat Harald Thomas Endresen**

Bygningsmyndighetene mottok 02.05.2012 klage fra advokat Harald Thomas Endresen på vegne av Mesta Eiendom AS. Se vedlegg 22.

Han gjør gjeldende at det ikke forelå hjemmel til å omgjøre vedtaket av 18.09.2009, sak D 216/09. Uavhengig av dette, skriver han, at saken var utilstrekkelig opplyst, og antar at dette virket bestemmende på omgjøringsvedtakets innhold.

Han skriver videre at påleggets forholdsmessighet er mangelfullt vurdert.

Endresen skriver at fristen for å gjennomføre pålegget gir en for kort avviklingsperiode. Han krever at klagen gis oppsettende virkning, og at fristen forlenges.

Til sist opplyser Endresen at det er foretatt støyredukerende tiltak på eiendommen, og at det foretas nye støymålinger den 02.05.2012. Resultatet av de nye støymålingene vil bli vektlagt i begrunnelsen for klagen. Han vil ettersende en utfyllende begrunnelse når resultatet foreligger.

Saksbehandler tok kontakt med Endresen pr telefon den 18.05.2012, og fikk da bekreftet at resultatet av støymålingen forelå på hans kontor den 16.05.2012. Han ble bedt om å sende resultatene tidlig i uke 21, slik at de kunne tas med i saksframstillingen.

Bygningsmyndighetene mottok e-post med utfyllende begrunnelse og kopi av støymålinger 24.05.2012. Se vedlegg 25 og 26. Utenom hans redegjørelse av støymålingene inneholder det nye dokumentet kun utdypelse av tidligere innsendt klage.

**2. Advokat Skjalg Røhne Halvorsen**

Bygningsmyndighetene mottok 04.05.2012 klage fra advokat Skjalg Røhne Halvorsen på vegne av Tonerud Transport AS og Martiniussens Bilservice AS. Se vedlegg 23.

Han skriver at kommunen må ha forstått at tiltaket innbefattet transport med store biler. Advokaten skriver at det er investert mye tid og penger i tiltaket, ca. kr 1 900 000,-. Det vil koste ca. kr 3 000 000,- å demontere anlegget og bygge det opp igjen et annet sted. Dette er penger Tonerud Transport AS vil kreve erstattet av Ås kommune.

Halvorsen anfører at saken burde ha vært utredet nærmere. Saksbehandlingen er mangelfull. Kommunen har ikke foretatt de nødvendige vurderinger som kreves, og heller ikke innhentet nødvendig og relevant informasjon før de har konkludert.

Teknisk sjefs vurdering og konklusjon bærer preg av at faktum ikke er tilstrekkelig klarlagt. Det anføres derfor at vedtak i sak 09/1980-66 er ugyldig, idet saksbehandlingen har vært utilstrekkelig. Det anføres at saksbehandlingsfeilen har innvirket på vedtaket.

Advokaten skriver at Tonerud Transport AS har foretatt en telling av biler i tidsrommet fredag 27.04.2012 kl. 00:00 til søndag 29.04.2012 kl. 24:00. Fredag ble det registrert i alt 12 biler, lørdag 8 biler og søndag 12 biler.

Til sist skriver Halvorsen at han ikke kan se at det er vurdert handlingsalternativer til avvikling. Tonerud Transport AS kan være villig til både å endre atkomst, bistå med å beskjære planter og eventuelt utbedre veien. De anmoder derfor Ås kommune om å starte en konstruktiv dialog med eiere og leiere av eiendommen for å nå fram til en løsning som ivaretar alle interesser.

Ås kommune har mottatt kommentarer til de to klagebrevene samt bilder av en del situasjoner ved eiendommen og i Gamle Mossevei, fra Ola Sørhagen. Se vedlegg 24.

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

I kommunens brev av 13.07.2009 til ansvarlig søker påpekes det at søknaden er mangelfull. Vi skriver at det ikke framgår tydelig av innsendt dokumentasjon hva tiltaket går ut på. Vi ber om at det redegjøres nærmere for hva søknaden omfatter av eventuelle bygningstekniske arbeider og/eller bruksendring. Videre står det: "Søknaden ikke er nabovarslet. Dersom søknaden kun omfatter innvendige arbeider, kan kommunen vurdere å fritta for nabovarsling. Dette vil bli vurdert når søknaden er komplett." Vi skriver nok en gang i brev av 04.09.2009 at det ikke framgår tydelig nok av innsendt dokumentasjon hva tiltaket omfatter.

Når ny dokumentasjon fra søker kommer, inneholder den kun tegninger av innvendige ombyggingsarbeider. Bygningsmyndighetene anser dermed at de har gjort søker oppmerksom på at alle relevante opplysninger om hva tiltaket innebærer skal innsendes og stoler på at ansvarlig søker gjør det. Ansvarlig søker har i henhold til § 23-4 i plan- og bygningsloven ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i medhold av denne lov. I delegert vedtak av 18.09.2009 fritar vi for nabovarsling, da naboer ut fra de gitte opplysninger ikke anses å bli berørt av arbeidet.

Bygningsmyndighetene skriver i sin vurdering i vedtak av 18.09.2009: "Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbygningen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø." Advokat Endresen skriver at kommunen den gang vurderte at det ikke var ulemper ved tiltaket.

Teknisk sjef vil påpeke, som beskrevet tidligere, at saken ble vurdert og at vedtak av 19.09.2009 ble gitt på feil grunnlag.

Halvorsen skriver at kommunen i samme vedtak godkjente ny vaskehall. Dette er ikke riktig. Vi godkjente et vaskerom, på 5,6 m<sup>2</sup>, inne i eksisterende bygning. Det er drøyt å kalle dette en hall.

Videre hevder Halvorsen at det er foretatt saksbehandlingsfeil ved behandling av klagen fra naboene, fordi kommunen ikke har hatt tilstrekkelig fakta klarlagt før de har foretatt sin konklusjon. Samtidig viser han til at Tonerud Transport AS kan være villig til å foreta endringer, som de mener vil gjøre forholdene bedre, samtidig som han oppfordrer kommunen til å gå i dialog med Tonerud Transport AS for å finne fram til en løsning som ivaretar alles interesser.

Etter at Ås kommune mottok klager fra naboer, var vi i dialog med Tonerud Transport AS om dette, og det ble det avholdt flere møter. Kommunen har arbeidet aktivt for å søke å finne løsninger underveis. Det er derimot vanskelig å se at Tonerud Transport AS og Mesta Eiendom AS har fulgt opp forslag til endringer og dokumentert disse. For eksempel ble det i møte 07.12.2010 hvor alle berørte parter var til stede, sagt at det ble registrert antall og tidspunkt for inn- og utkjøring av biler, og en slik rapport skulle sendes til kommunen. I e-post av 09.01.2012 fra eiendomsforvalter Klokkerud i

Mesta Eiendom AS står det blant annet: "Når det gjelder klager på mye inn- og utkjøring til og fra eiendommen har Martinussen Bil AS i dag, bekreftet at de omgående vil foreta en telling av biler til og fra eiendommen. Det vil også bli foretatt en gjennomgang av kamera som står mot porten, og på den måte få verifisert trafikken. I løpet av et par ukers tid vil de kunne gi en tilbakemelding og rapport m.h.p. trafikken til og fra eiendommen".

Kommunen har ennå ikke mottatt en eneste rapport.

Advokaten skriver riktignok i sin klage et lite avsnitt om antall biler ut og inn på eiendommen over 3 døgn. Men heller ikke her er det angitt tidspunkter for inn- og utkjøring.

Kommunelegen i Ås påla Mesta Eiendom AS, i brev av 11.01.2011, å foreta støymåling. Støymålingene skulle utføres med en varighet av en hel uke for å omfatte hele spekteret av problemet.

Det blir foretatt støymålinger 12.07.2011. Norconsult AS, som er engasjert for å foreta målingene konkluderer med at vaskehallen og vasking med høytrykkspyler er årsaken til støyen. De foreslår tiltak som kan bedre på forholdene. De foretar nye målinger 18.11.2011 for å se på effekten av tiltakene. Det viste seg da at det ikke var gjort noen støydempende tiltak. Norconsult AS skisserte spesifikke tiltak for å redusere støynivået. Se vedlegg til advokat Halvorsens klage. Det er nå opplyst at det er foretatt nye støymålinger den 2. mai, som skal ettersendes. Saksbehandler har etterlyst dokumentet både hos eiendomsforvalter Klokkeud og advokat Endresen. Kopi av siste støyrapport er mottatt 24.05.2012. Den beskriver at forholdene er bedret, men likevel viser målingen at verdiene ligger over tillatte verdier, ved vasking med åpen port. På kommunens befaring 15.03.2012, ble det sagt av brukere av hallen, at de vanligvis brukte vaskehallen med åpen dør, på grunn av trailernes størrelse.

Det er å si om disse målingene at de fortsatt ikke er utført i henhold til kommunelegens påbud. Dette er påpekt flere ganger i sakens gang, uten at det er gjort endringer av målingene. Det er ikke Norconsult AS' oppgave, som er et engasjert foretak, å sette betingelser for målingene. De skal utføres i henholdt til påbudet. Målingene viser dermed ikke hele spekteret av støyproblemene. Resultatene av støymålingene er dessuten vanskelig å lese, da de ikke er tidfestet. De viser dermed ikke støy gjennom døgnet. I tillegg har det vært problematisk å få tilsendt resultatene etter at de har foreligget.

Veien til eiendommen er smal, og egner seg ikke til det store antall trailere som kjører der i dag. Det er fare for all annen ferdsel på veien. Ås kommune har ikke på nåværende tidspunkt planer om ny opparbeidelse av veien med f.eks. gang/sykkelvei.

Eiendommen er ikke regulert. Den er i kommuneplan for Ås 2011-2023 avsatt med arealformål "*bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*". Tonerud Transport AS' virksomhet på eiendommen viste seg i ettertid å være ren næringsvirksomhet. Tiltaket er følgelig i strid med kommuneplanen.

I ettertid har det vist seg at tiltaket, næringsvirksomheten, er til stor ulempe og fare for omkringliggende bebyggelse og miljø. Skulle den opprinnelige søknaden være i henhold til plan- og bygningsloven, ville den inneholdt søknad om dispensasjon fra

arealdelen av kommuneplanen. En slik dispensasjon kunne ha vært gitt dersom virksomheten ikke medførte store ulemper for naboskapet.

Naboenes protester/klager er ikke endret under saken. De har hele tiden i hovedsak klaget på flere former støy og faren forbundet med store trailere på en liten vei. Kommunens forslag om at trailerne ikke skal komme til alle døgnets tider, er bare i liten grad etterkommet, selv om det er holdeplass/rasteplass for trailere like i nærheten, både for nordgående og sørgående trafikk på E6.

Begge advokatene skriver at deres klienter er villige til å bidra til å løse saken i minnelighet. Det er i sterk kontrast til det bygningsmyndighetene har opplevd gjennom sakens treårige historie. Kommunen har i lang tid forsøkt å finne fram til løsninger. Det har ikke ført fram.

Tonerud Transport AS og Mesta Eiendom AS har derimot unnlatt å sende inn dokumentasjon når den har vært tilgjengelig, eller helt unnlatt innsendelse, som ved rapport over inn/utkjøring til eiendommen. Det kan, i verste fall, se ut som en bevisst trenering av saken.

Det er ingen tvil om at dette er et alvorlig vedtak, som får store konsekvenser for Tonerud Transport AS.

Det har nå i over 3 år hatt alvorlige konsekvenser for naboene i området.

Halvorsen skriver at Tonerud Transport AS har investert mye penger i tiltaket.

Teknisk sjef vil påpeke at beboerne i nabolaget har investert mange penger i sine eiendommer, og virksomheten til Tonerud Transport AS forringer deres boligmiljø.

Ytterligere opplysninger i saken finnes i saksframlegg til møtene i hovedutvalget for teknikk og miljø den 19.01.2012 og 15.03.2012.

Teknisk sjef opprettholder sitt forslag til vedtak i møte 15.03.2012. Klagene tas ikke til følge

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 57/12

[Gå til saksliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 57/12

## TERTIALRAPPORT 1. TERTIAL 2012

Saksbehandler: Emil Schmidt	Arkivnr: 145 &14	Saksnr.: 12/1411
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Administrasjonsutvalget	11/12	06.06.2012
Hovedutvalg for helse og sosial	16/12	07.06.2012
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	13/12	07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	57/12	07.06.2012
Formannskapet	39/12	06.06.2012
Kommunestyret	/	20.06.2012

### Rådmannens innstilling:

1. tertialrapport 2012 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 29.05.2012

Trine Christensen (*Sign.*)

### Tidligere politisk behandling:

Ingen

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalgene

Administrasjonsutvalget

Formannskapet

Kommunestyret

### Vedlegg som følger saken trykt: (separat trykk sendt alle utvalg 30.05.2012)

1. tertialrapport 2012

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

Ingen

### Utskrift av saken sendes til:

Rådmannens ledergruppe

## SAKSUTREDNING

1. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 4 månedene. Tertialrapporten



er bygd opp etter samme struktur som handlingsprogram 2012 - 2015. Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene i 1. tertial.

### **Fakta i saken:**

#### *Økonomi*

Status per 1. tertial viser at samhandlingsreformen og nye ressurskrevende brukere innebærer behov for økte tjenester. Samtidig utløser dette økte refusjoner. Økning i tjenesteproduksjonen er mulig å gjennomføre ved omprioriteringer innenfor eksisterende rammer og ved finansiering gjennom økte inntekter.

Helse og sosial har økte kostnader som følge av samhandlingsreformen og nye ressurskrevende brukere. Utover dette styrer etatene innenfor disponible rammer.

Rådmannen har hatt fokus på store inntektsposter i 1. tertial 2012. Det anbefales at forventet økt skatteinntang og deler av inntektsøkninger på andre områder, går til å bedre netto driftsresultat. Status per 1. tertial gir grunnlag for å styrke netto driftsresultat til ca. 1 %.

#### *Medarbeidere*

I 1. tertial er det igangsatt prosjekter knyttet til friskvernarbeid i 3 barnehager. Medarbeiderundersøkelse er gjennomført. Overordnet resultat vil bli rapportert i 2. tertial. Sykefraværsoppfølging krever store administrative ressurser på alle nivå. Sykefraværet viser ingen markant nedgang og er relativt stabilt i fht foregående år. Det har i perioden vært flere ressurskrevende personal- og arbeidsmiljø saker.

#### *Kulturhuset*

Anbudsdokumentene for kinoteateret og vestibylen ble lagt ut i 1. tertial. Det kom ikke inn noen anbud. Det fremmes i 2. tertial sak til kommunestyret om forslag til drift av kulturhuset.

Anbud på kjøkkendrift ble også lagt ut i 1. tertial. Anbudsfristen går ut i 2. tertial.

#### *Samhandlingsreformen*

Samhandlingsreformen, med tilhørende lovverk, trådte i kraft 01.01.2012. Den nye helse- og omsorgstjenesteloven har erstattet kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven. Flere oppgaver er lagt til kommunene. Innsatsen for å forebygge og begrense sykdom økes. Den nye folkehelseloven gir kommunen et tydeligere ansvar for folkehelsearbeid. Ansvar legges til kommunen framfor kommunens helsetjeneste. Det er også et ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med planstrategier.

I den overordnede samarbeidsavtalen som er inngått mellom kommunene og Ahus, vedtatt i kommunestyret 01.02.2012 i K-sak 3/12 (11/4139), skal det videre innenfor 9 ulike områder utarbeides og inngås avtaler mellom partene. Dette avtalearbeidet har pågått i 1. tertial, og skal ferdigstilles innen første halvår 2012.

Det er jevnlig orientert om status for Ås jf. samhandlingsreformen i Formannskap og HHS gjennom første tertial, samt fremmet en sak.

### *Skolebehovsplan*

Det ble fremmet sak til hovedutvalget for oppvekst og kultur om skolebehovsplanen i 1. tertial. Saken vil fremmes for formannskap og kommunestyret i løpet av 2. tertial.

### *Fullelektronisk arkiv / e-politiker*

Ås kommune jobber mot fullelektronisk arkiv, ansettelsessakene er blitt fullelektronisk. I forbindelse med overgangen til fullelektronisk arkiv har en kommet frem til at en ønsker å vurdere nytt sak og arkiv system. Anskaffelse av nytt sak og arkiv system gjøres sammen med Frogn kommune. Som et ledd i veien mot fullelektronisk arkiv ble det vedtatt e-politiker, dette rulles ut i 2.tertial.

### *Feide*

Feide ble innført i Ås kommune i 1. tertial, som første kommune i Follo. Feide er Kunnskapsdepartementets valgte løsning for pålogging til digitale tjenester i Utdanningssektoren. Dette er med på å gi elever og lærere en inngang til alle digitale tjenester for utdanning. Det er med på å forenkle bruker administrasjonen av lærer og elever i forbindelse med digitale tjenester. (Nasjonale prøver, eksamen etc.)

### *Større plansaker*

Miljøverndepartementets avgjørelse av innsigelsene til Kommuneplan 2011-2023 forelå i januar. Departementet opprettholder innsigelsen fra fylkesmannen til omdisponering fra LNF til bolig i Askehaugåsen (B2) og Rustadporten (B10). Disse arealene er derfor tatt ut av kommuneplanen.

Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Campus og nytt senter for husdyrforsøk ble avsluttet i januar/februar. I etterkant av dette har det vært jobbet med endringer i planen som følge av høringsinnspill og innsigelser. Det har vært en dialogprosess med fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, Riksantikvaren og Statens vegvesen. Planene skal fremmes for endelig vedtak i 2. tertial.

Kommunedelplan for E18 ble lagt ut på offentlig ettersyn 19. mars med høringsfrist 4. mai. Planen vil bli fremmet for endelig vedtak i 2. tertial.

### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Status per 1. tertial gir grunnlag for å styrke netto driftsresultat fra 0,3% til ca. 1 %.. Det vises forøvrig til egen sak om budsjettreguleringer 1. tertial 2012.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler at 1. tertial 2012 tas til orientering.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 58/12

[Gå til saksliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 58/12

## BUDSJETTREGULERING 1. TERTIAL 2012

Saksbehandler: Emil Schmidt	Arkivnr: 153	Saksnr.: 12/1097
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Administrasjonsutvalget	12/12	06.06.2012
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	14/12	07.06.2012
Hovedutvalg for helse og sosial	17/12	07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	58/12	07.06.2012
Formannskapet	40/12	06.06.2012
Kommunestyret	/	20.06.2012

### Rådmannens innstilling:

Budsjettregulering foretas i henhold til tabell 1, 2 og 3.

Rådmannen i Ås, 29.05.2012

Trine Christensen (*Sign.*)

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for oppvekst og kultur  
Hovedutvalg for helse og sosial  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Administrasjonsutvalg  
Formannskap  
Kommunestyre

**Vedlegg som følger saken trykt:** Tabell 1, 2 og 3

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

### Utskrift av saken sendes til:

Etatssjefer  
Økonomiavdelingen  
Revisjonen  
Plankomiteen

## SAKSUTREDNING:

### Fakta i saken:

Status per 1. tertial viser at samhandlingsreformen og nye ressurskrevende brukere innebærer behov for økte tjenester. Samtidig utløser dette økte refusjoner. Økning i tjenesteproduksjonen er dermed mulig å gjennomføre ved omprioriteringer innenfor eksisterende rammer og ved finansiering gjennom økte inntekter.

Vedtatt handlingsprogram innebærer et netto driftsresultat på 0,3 %. Dette er et lavt netto driftsresultat, og vesentlig under Fylkesmannens anbefaling på 3 %.

Rådmannen foreslår til 1. tertial budsjettreguleringer som innebærer netto bedring av driftsresultatet med 5,8 mill. kr.

I opprinnelig budsjett 2012 var det budsjettert med bruk av disposisjonsfond på 4,25 mill. kr for å saldere budsjettet. Med det foreslåtte opplegget for 1. tertial kan bruken av disposisjonsfond reverseres, og det kan isteden tilføres 1,5 mill. kr. Det vil si at man ikke bruker av oppsparte midler. Forslaget til budsjettreguleringer innebærer at netto driftsresultat øker fra 0,3 % til ca 1 %.

### Skatt og rammetilskudd

Pr 1. tertial har Ås kommune en skatteinngang på 117,5 mill. kroner. Dette utgjør 30,94 % av budsjettert skatteinngang for hele året. I samme periode i fjor var skatteinngangen på 30,45 % av regnskapsført skatt for hele 2011. Periodisert skatteinngangen hittil i år er dermed noe over nivået i fjor.

Som følge av høy befolkningsvekst kan det se ut til å bli noe høyere skatteinngang enn budsjettert. Det er imidlertid fortsatt stor usikkerhet knyttet til skatteinngangen for hele året. I Revidert nasjonalbudsjett 2012 er anslaget på inntekts- og formuesskatt til kommunesektoren i 2012 oppjustert med 2,3 mrd. kroner. Nye skatteanslaget for Ås kommune viser en forventet skatteøkning på mellom 4 til 6 mill. kr.

Rammetilskuddet økes også noe, da kommunene får økt kompensasjonen for utgiftsøkninger som følge av endringen i kontantstøtten. Økt skatteinngang kan imidlertid motvirke denne effekten, da kommunen kan få trekk i rammetilskudd ved økt skatteinngang.

### Lån

Rentenivået har gått ned i 2012 blant annet som følge av fortsatt uro i verdensøkonomien. Renteutgiftene for 2012 anslås derfor å bli noe lavere enn budsjettert, Samtidig anslås kommunens renteinntekter også å bli lavere enn budsjettert slik at netto renter blir omtrent uendret. Renteinntektene endres raskere ved svingninger i rentenivået enn renteutgiftene da kommunens overskuddslikviditet i hovedsak er plassert i flytende bankinnskudd. Kommunens innlån har en større andel fastrenter.

### Kapitalforvaltning

Status per 1. tertial viser en avkastning på Ås kommunes kapitalforvaltning på 2,7 % eller 4,6 mill. kr. Det er budsjettert med en avkastning på 9 mill. kroner eller ca. 5 % i

2012. Hittil i år er avkastningen som forventet, men det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til denne posten.

### **Behov for regulering av driftsbudsjettet for etatene**

#### Lønnsoppgjøret 2012- budsjettmessige konsekvenser

I opprinnelig budsjett for Ås kommune er det budsjettert med en lønnsvekst på 3,75 % fra 2011 til 2012, I statsbudsjettet var det opprinnelig budsjettert med en lønnsvekst på 4 %, men i revidert budsjett har regjeringen nedjustert anslaget til 3,75 %. Lønnsoppgjøret i kommunesektoren har gått til mekling med frist 23. mai. Rådmannen kommer tilbake til dette i 2. tertialrapport.

#### Sentraladministrasjonen:

##### *Tilskudd til organisasjoner og lag*

Posten må økes med 50 000 kr, da posten ikke ble justert ved utarbeidelse av opprinnelig budsjett.

##### *Kurs/opplæring AMU*

Posten må økes med 50 000 kr da tilsyn fra Arbeidstilsynet har avdekket manglende lovpålagt kurs i HMS for ledere i Ås kommune.

##### *Tilbakeføring av mindreforbruk Follo kemnerkontor*

Driftsregnskapet for Follo kemnerkontor for 2011 viser et mindreforbruk (overskudd) på 2 702 131 kr. Dette tilbakeføres deltakerkommunene i 2012. For Ås kommune utgjør dette 414 000 kr som kommer til fratrukk på faktura for 2012.

##### *Refusjon fra Storebrand som følge av brudd på leveransen.*

Ås kommune har tatt opp med Storebrand at de har brutt leveransegarantien for saksbehandlingstid. Etter en gjennomgang av mengden saker har kommunen fått refundert 438 000 kr. Dette er 336 000 kr mer enn forventet i opprinnelig budsjett 2012.

##### *Lisenser Microsoft - skole*

Lisens for Microsoft er tidligere ført som en anskaffelse i investering da det har vært mest økonomisk fordelaktig å kjøpe lisensen. Microsoft har gjort endringer i sin lisensiering innenfor oppvekst og kultur, der en har endret pris fra klienter til antall ansatte innenfor skole. Med gjeldende priser er det mer fordelaktig å leie lisenser. Det vil også være med på å forenkle arbeide administrasjonen av lisenser. Kostnadene må da føres i driftsbudsjettet.

#### Helse og sosial:

##### *Refusjon ressurskrevende tjenester*

Revisorgodkjent refusjonskrav for ressurskrevende tjenester er 4,1 mill. kr høyere enn regnskapsført refusjonskrav i 2011. Bakgrunnen for dette er at det gjøres en forhåndsberegning av refusjonsgrunnlaget ved regnskapsavslutningen. Deretter foretas endelig beregning av refusjonskravet etter at regnskapet er avsluttet, jf.

sak12/1008 Årsregnskap 2011. Merinntektene som gjelder 2011 inntektsføres derfor i 2012 og budsjettreguleres inn i 1. tertial 2012. I tillegg oppjusteres anslaget for refusjoner for 2012 med 4,1 mill. kr som følge av ny beregning. Videre økes anslaget med 600 000 kr som følge av flere brukere i 2012. Til sammen foreslår rådmannen å øke budsjetterte refusjoner med 8,8 mill. kr.

*Follo legevakt – kjøp av tjenester fra Ahus 2011.*

Faktura for kjøp av tjenester fra Follo legevakt kom for sent fra A-hus til at den kom med i regnskapet 2011. Det ble videre uteglemt å avsette denne kostnaden i 2011. Dette skyldes en svikt i rutine som vil bli rettet opp til neste år slik at det ikke skjer igjen. Utgiften er bokført i regnskapet 2012. Budsjettet må som følge av dette styrkes med 1,8 mill. kr.

*Vederlagsordningen for barnevern.*

De 2 siste søknadene om oppreisning / vederlag for tidligere barnevernsbarn er behandlet og vedtatt i vederlagsutvalget. Det er ikke budsjettert på posten i 2012, mens de reelle utbetalingene er på 1 450 000 kr.

*Ressurskrevende bruker*

Ny ressurskrevende bruker i Hjemmetjenesten Sør krever ressurser tilsvarende sykepleier i 192 % stilling / 80 t pr uke. 1 500 000 kr (inkl. sosiale utgifter).

*Lisenser*

HS pro com (softvare). HELSENETT til helsestasjonene. 95 000 kr.  
For kommunikasjon med sykehusene, epikriser etter innleggelser, fødselsmeldinger, blodprøvesvar og urinprøvesvar.

*Økt legeressurs*

Det foreslås å øke legeressursen fra 63 % stilling til 100 % stilling ved styrking av følgende legetjenester.

- Helsestasjon i Ås
- Helsestasjon i Nordby
- Helsestasjon for ungdom og studenter
- Skolehelsetjeneste ved barneskoler, ungdomsskoler og Ås vgs.

Dette er et viktig grep i endringen av den totale kommunale legetjenesten i Ås sett i sammenheng med samhandlingsreformen, befolkningsøkning og revidering av fastlegeforskriften. Man vil da reforhandle avtalene med 5 fastleger og avslutte tilpliktingen for så å utlyse en 100 % stilling som dekker hele legetjenesten i forebyggende enhet. Tjenesten er i dag overbelastet og klarer ikke å holde unna i takt med befolkningsøkningen og alle lovpålagte kontroller. Kostnaden i 2012 er anslått til 65 000 kr. Helårseffekten utgjør 260 000 kr.

*Ruskontakt - Tilskudd(Kommunal andel)*

Kommunen mottar tilskuddsmidler til ruskontakt. Kommunale midler på 100.000 til å videreføre ruskontrakt «falt ut» av budsjettet for 2012.

*Gjennomføring av omorganisering av pleie og omsorg*

Gjennomføring av omorganisering av pleie og omsorgstjenesten ble vedtatt i kommunestyret 14. desember 2011. På bakgrunn av budsjettsituasjonen ble omorganiseringen tvunget til å gjennomføres trinnvis. På bakgrunn av økte inntekter som følge av økte refusjoner, er det nå mulig å gjennomføre denne omorganiseringen.

Merkostnaden er for:

- enhetsleder – hjemmetjenester
- avdelingssykepleier - demensomsorgen.

Kostnaden er beregnet til 700 000 kr i 2012. Helårseffekt vil være 1 408 000 kr.

Pleie- og omsorg er nå tilført betydelig økte ressurser i 2011 og 2012. Dette som en oppfølging av forvaltningsrevisjonsrapporten om økonomistyring innen helse og sosial, samt for å møte økte utfordringer som følge av samhandlingsreformen. Med nye ledere på plass blir det viktig at fokus rettes mot at driften tilpasses disponible rammer og effektiv organisering av tjenesten. På den måten vil man sikre at kommunen er godt forberedt til å møte veksten i tjenestebehovet.

*Kommuneoverlege – økning fra 60 % til 100 %*

Økning fra 60 % til 100 % kommuneoverlege. Ingen søkere på 60 % samt opprinnelig behovsvurdering på full stilling. Nå utlyst i 100 %. Dette utgjør 175 000 kr (inkl. sosiale utgifter) i 2012. Helårseffekten er 350 000 kr.

*Leasing av bil*

80 000 kr til leaset bil til nyopprettet innsatsteam og barnevern. Dette ble uteglemt i opprinnelig budsjett i 2012.

*Økt sykepleierdekning.*

Økt sykepleierdekning på korttidsavdelingen dag og kveld:

Tilbakemelding fra ansatte på avdelingen om at det er et stort arbeidspress. Det er dokumentert sykefravær som er utløst av stress. Det er behov for økt bemanning med 1,8 årsverk.

Totalt utgjør dette 470 000 kr i 2012.

*Omprioritering til finansiering av nye behov*

For å finansiere nye behov innen pleie og omsorg, må det foretas omprioriteringer. Helse og sosial gis derfor et innsparingskrav på 500 000 kr. Dette vil i hovedsak være innsparinger innen miljøarbeider tjenesten.

Oppvekst og kultur:*Minnestein Åsgård skole*

Det må påføres flere navn på minnesteinen ved Åsgård skole. Tilbud er innhentet og det trengs 65 000 kr til dette. Tas fra tilleggsbevilgningskontoen.

*Kvalitetssikring av anbudsdokumenter Kulturhuset*

Det ble kjøpt tjenester ved utarbeidelse av anbudsdokumenter for drift av Kulturhuset. Dette var ikke lagt inn i budsjettet for 2012. Budsjettet økes med 150 000 kr.

Teknikk og miljø:*Vakthold*

Kostnaden til vakthold ved kommunens bygninger ble ved budsjetteringen lagt på varer- og tjenester men hører hjemme i lønnsbudsjettet. 756 000 kr flyttes mellom kontogrupper.

**Behov for regulering av investeringsbudsjettet**

Rådmannen foreslår endringer i investeringsbudsjettet for å dekke nye behov. Alle tiltakene finansieres med omdisponering av ubrukte budsjettmidler fra andre prosjekter. Det fremmes derfor ikke forslag om økt låneopptak.

*Medisinkabinett*

Innenfor rammen av uspesifiserte investeringsprosjekter på 700 000 kr, finansieres anskaffelse av medisinkabinett.

*Bjørnebekk*

Bjørnebekk asylmottak har et stort behov for renovering av bygningsmassen. Det overføres 500 000 kr fra driftsbudsjettet til Bjørnebekk for å forsere renoveringen av bygningsmassen.

*Follo Barne- og ungdomsskole:*

Budsjettet ble lagt på feil funksjon. Må rettes opp.

*Kulturhuset prosjekt 0212:*

Prosjektet overskrider rammen. Merforbruk fra 2011 skal overføres og de siste oppgjørene har enda ikke kommet inn. Merforbruket foreslås dekket gjennom omdisponering.

*Ombygging Moer sykehjem*

Moer sykehjem prosjekt 0608 er avsluttet av plankomiteen med mindreforbruk. Det er foreslått at 200 000 kr overføres til garantifondet og at resten avsettes til bufferprosjektet. Rådmannen foreslår at avsetningen til garantifondet gjennomføres mens resten, 756 000 kr, benyttes til ombygging av Moer sykehjem. Midlene er finansiert ved bruk av bundet investeringsfond. I tillegg foreslår vi at det som er igjen etter utsmykkingen av Moer, 223 000 kr, benyttes til dette formålet.

*Gangvei Kjærnes:*

Det ble merforbruk i 2011 som må overføres til 2012, i tillegg til at det er forbruk i 2012 som er uten finansiering. Merforbruket skyldes en misforståelse og finansieres gjennom omdisponering.

*Prestebolig:*

Det er ikke aktuelt å kjøpe prestebolig i denne omgang og midlene kan derfor omdisponeres.



*Ombygging av Myrveien:*

Prosjektet har overskredet rammen og er stanset opp. Foreløpig finansieres merforbruket gjennom omdisponering.

*Vestbygda Avløp:*

Det er lagt avløpsledninger samtidig med vedlikehold av vannledningene. Det ble avgjort ved gjennomgang av VAR-regnskapet at dette må anses som investering. Prosjektet ble derfor overført fra drift mot slutten av året. Finansiering av merforbruket fra 2011 skjer gjennom omdisponeringen.

*Aksjeandel fjernvarme:*

Det er ikke aktuelt å kjøpe aksjer og midlene kan derfor omdisponeres.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Budsjettregulering foretas i henhold til tabell 1 og 2.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Rådmannens forslag til budsjettreguleringer innebærer at prognosen for netto driftsresultat økes fra 0,3 % til ca. 1 %.

## Vedlegg

Tabell 1 omfatter budsjettreguleringer innen drift som omfatter nye tiltak og reelle omprioriteringer.

Tabell 1. Budsjettreguleringer drift		Regnskap 2011	Oppr. budsjett	Revidert budsjett	Endring	Nytt rev. budsjett
<b>Sentraladm.</b>						
147010.1120.100	Tilskudd til organisasjoner/lag	216 000	204 000	204 000	12 000	216 000
119520.1170.120	Lisenser	557 895	600 000	610 000	300 000	910 000
115000.1502.100	Kurs/opplæring - AMU	79 561	55 000	55 000	50 000	105 000
10*.1504.XXX	Seniorpolitiske tiltak	2 580 203	1 708 000	1 708 000	500 000	2 208 000
10*.1505.180	2 nye lærlinger fra høsten 2012	1 138 156	1 332 000	1 332 000	80 000	1 412 000
135000.1600.120	Tilbakeføring overskudd Follo kemnerkontor	3 851 953	4 439 000	4 439 000	-415 000	4 024 000
149000.1701.100	Tilleggsbevilgning - Minnestein Åsgård skole	0	2 091 000	2 091 000	-65 000	2 026 000
177010.1703.120	Refusjon fra Storebrand	0	0	0	-336 000	-336 000
<b>Oppvekst og kultur</b>						0
112020.2080.385	Minnestein Åsgård Skole	39 400	40 000	40 000	65 000	105 000
10*.2082.386	Anbud kulturhuset	0	0	974 000	115 000	1 089 000
127090.2082.386	Anbud kulturhuset	0	0	0	35 000	35 000
<b>Helse og sosial</b>						
137500.3010.241	Follo legevakt	828 886	2 651 000	2 651 000	1 829 000	4 480 000
137500.3010.241	Legevakt drift	828 886	2 651 000	2 651 000	50 000	4 530 000
10*.3010.241	Økning kommuneoverlege fra 0,6 til 1,0 årsverk	583 568	763 000	763 000	175 000	938 000
147090.3090.244	Utbetaling vederlagsordningen for barnevernsbarn	3 412 670	0	0	1 450 000	1 450 000
119520.3110.232	Lisenser	0	0	0	95 000	95 000
1*.3110.232	Ruskontrakt Helsestasjon for ungdom	0	0	0	100 000	100 000
10*.3110.232	Økning lege helsestasjon fra 0,6 til 1,0 årsverk	7 780 759	7 459 000	7 709 000	65 000	7 774 000
147040.3220.281	Bidra sosial omsorg/barnevern	7 310 475	4 688 000	4 688 000	300 000	4 988 000
147050.3220.281	Bidrag flyktninger - sosialhjelp	1 996 365	492 000	492 000	1 200 000	1 692 000
170000.3342.253/254	Refusjon fra staten - ressurs krev.brukere	-16 628 600	-13 250 000	-13 250 000	-8 800 000	-22 050 000
162090.3400.253	Salg av plasser ved Moer sykehjem	-116 550	-4 300 000	-4 300 000	1 450 000	-2 850 000
10*.3411.253	1,8 årsverk Moer sykehjem	14 494 373	13 370 000	13 370 000	470 000	13 840 000
10*.3480.254	Lønnsmidler nytt tiltak	13 704 467	14 951 000	14 951 000	1 500 000	16 451 000
10*.3480.254	Omorganisering PLO, utløser 2,0 årsverk	13 704 467	14 951 000	14 951 000	700 000	17 151 000
102000.3512.254	Vikarer rustjenesten	0	0	0	70 000	70 000
102020.3512.254	Ferievikarer rustjenesten	0	0	0	72 000	72 000
137090.3512.243	Kjøp av private, rustjenesten	33 250	25 000	25 000	350 000	375 000
1*.35*.254	Omprioriteringer innen etatens rammer	40 235 744	53 604 000	53 092 000	-500 000	52 592 000
11*.3512.243	Driftsmidler rustjenesten	79 063	92000	122 000	50 000	172 000
<b>Teknikk og miljø</b>						0

		Regnskap 2011	Oppr. budsjett	Revidert budsjett	Endring	Nytt rev. budsjett
<b>Fellesinntekter - utgifter</b>						0
<b>187000,8000,800</b>	Skatt på inntekt og formue		-380 000 000	-380 000 000	-4 000 000	-384 000 000
181010.8000.840	Vertskommunetilskudd		-11 600 000	-11 600 000	-2 796 000	-14 396 000
194000,8000,840	Bruk av dispfond		-4 251 000	-4 251 000	4 251 000	0
154000.9400.880	Avsetning til disposisjonsfond		0		1 578 000	1 578 000

Tabell 2 omfatter budsjett-tekniske justeringer. Det vil si endringer mellom ansvar og funksjoner og andre justeringer som ikke innebærer reelle omprioriteringer.

<b>Tabell 2. Budsjett - tekniske justeringer drift</b>		Regnskap 2011	Oppr. budsjett	Revidert budsjett	Endring	Nytt rev. budsjett
10*.1140.120	0,2 årsverk fra Kriesesenter	1 595 231	3 494 000	3 608 000	96 000	3 704 000
110000.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	48 000	0	-48 000	0
110000.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	52 546	0	0	48 000	48 000
110010.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	8 000	0	-8 000	0
110010.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	7 390	0	0	8 000	8 000
112020.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	3 000	0	-3 000	0
112020.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	6 215	0	0	3 000	3 000
113000.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	60 000	0	-60 000	0
113000.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	55 352	0	0	60 000	60 000
115000.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	20 000	0	-20 000	0
115000.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	33 506	0	20 000	20 000	40 000
116000.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	263	5 000	0	-5 000	0
116000.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	4 679	0	0	5 000	5 000
117040.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	3 000	0	-3 000	0
117040.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	1 574	0	0	3 000	3 000
119530.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	34 000	0	-34 000	0
119530.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	32 857	0	0	34 000	34 000
120000.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	4 000	0	-4 000	0
120000.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	9 210	0	30 000	4 000	34 000
142900.1140.100	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	28 000	0	-28 000	0
142900.1140.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	35 429	0	0	28 000	28 000
10*.1300.120	Flytting mellom ansvar -Controller	1 056 668	1 458 000	0	-400 000	1 058 000
10*.1410.301	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	476 636	631 000	631 000	-50 000	581 000
11*.1410.120	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	269 494	145 000	145 000	50 000	195 000
10*.1600.120	Flytting mellom ansvar -Controller	7 479 729	7 353 000	7 468 000	400 000	7 868 000
10*.1600.120	0,8 årsverk til tjenesteyting Kriesesenter	7 479 729	7 353 000	7 868 000	400 000	8 268 000
10*.1600.120	GAT-systemansvarlig - flytting mellom ansvar	7 479 729	7 353 000	8 268 000	110 000	8 378 000
165000.1600.120	Tjenesteyting Kriesesenter 2012	0	0	0	-496 000	-496 000
127090.2060.202	Flytting mellom ansvar og funksjon ESTU	30 039	1 260 000	955 000	-100 000	855 000
10*.2143.202	Flytting mellom ansvar -kjøp fra andre ULOBA	4 155 400	3 619 000	3 645 000	-162 000	3 483 000
149000.3010.241	Flytting mellom ansvar og funksjon ESTU	103 332	766 000	651 000	-250 000	401 000
149000.3010.241	Omdisponering til leasingbil rustjenesten og barnevern	103 332	766 000	651 000	-80 000	321 000
149000.3010.241	Flytting mellom ansvar -GAT systemansvarlig	103 332	766 000	651 000	-110 000	211 000

		Regnskap 2011	Oppr. budsjett	Revidert budsjett	Endring	Nytt rev. budsjett
149000.3010.241	Lovkrav om utvidelse av fysiohjæmme	103 332	766 000	651 000	-100 000	111 000
130000.3030.253	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	7 941 000	7 941 000	-7 941 000	0
130000.3030.254	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	7 942 000	7 942 000	-7 942 000	0
130000.3030.255	Budsjett-tekniske justering -endret funksjon	0	0	0	15 883 000	15 883 000
137090.3401.254	Flytting mellom ansvar -kjøp fra andre ULOBA	1 739 695	2 185 000	2 185 000	162 000	2 347 000
10*.3530.234	Flytting mellom ansvar og funksjon ESTU	1 706 675	1 964 000	1 964 000	100 000	2 064 000
10*.3530.234	Flytting mellom ansvar og funksjon ESTU	1 706 675	1 964 000	1 964 000	250 000	2 314 000
121000.3640.243	Omdisponering -leasingbil rustjenesten	0	0	0	40 000	40 000
121000.3640.251	Omdisponering -leasingbil barnevern	0	0	0	40 000	40 000
10*.3810.241	Lovkrav om utvidelse av fysiohjæmme	5 387 829	5 698 000	5 698 000	100 000	5 798 000
118530.7100.130	Budsjett-teknisk justering -endret kontogruppe	0	756 000	756 000	-756 000	0
10*.7100.130	Budsjett-teknisk justering -endret kontogruppe	2 089 126	1 535 000	1 535 000	756 000	2 291 000
127000.4000.285	Omdisponering fra drift til investering	0	100 000	100 000	-100 000	0
10*.4000.285	Omdisponering fra drift til investering	4 500 554	5 064 000	5 064 000	-200 000	4 864 000
123000.4000.285	Omdisponering fra drift til investering	12 370	115 000	115 000	-100 000	15 000
135010.4000.285	Omdisponering fra drift til investering	233 000	380 000	380 000	-100 000	280 000
157000.4000.285	Overføring til investering	1 001 436		0	500 000	500 000

Tabell 3 omfatter budsjettreguleringer i investeringsbudsjettet.

Tabell 3. Budsjettreguleringer investering		Regnskap 2012	Rev. Budsjett	Endring	Nytt rev. Budsjett	Total ramme
<b>Medisinsk Moer</b>						
020000.3000.253.0315	Dekkes av mindre investeringsprosjekter		0	625 000	625 000	625 000
023040.1702.120.0103			700 000	-625 000	75 000	75 000
					0	
<b>Kulturhuset prosjektering brannsikring</b>					0	
023040.7000.386.0212	Merforbruk fra 2011 (ikke overført enda)		-307 000	307 000	0	41 184 000
023040.7000.386.0212	Forbruk 2012	105 570		106 000	106 000	
<b>Follo Barne og ungdomsskole</b>					0	
023000.2050.222.0233	Endring funksjon og ansvar	0	460 000	-460 000	0	460 000
023000.2060.214.0233	Endring funksjon og ansvar	458 900	0	460 000	460 000	
<b>Moer sykehjem</b>						
023040.7000.261.0608	Saken er avsluttet av plankomiteen	22 500	979 000	-956 000	23 000	246 000 000
023040.7000.***.0610	Overføring til garantifond		514 000	200 000	714 000	
020060.2050.253.0310	Rest av utsmykking	0	223 000	-223 000	0	2 460 000
023040.7000.261.0608	Ombygging Moer		0	1 350 000		
<b>Gangvei Kjærnesveien</b>						

		Regnskap 2012	Rev. Budsjett	Endring	Nytt rev. Budsjett	Total ramme
023040.6800.333.0670	Merforbruk fra 2011		-2 477 000	2 477 000	0	4 648 000
023040.6830.333.0670	Forbruk 2012	406 172	0	406 000	406 000	
077000.6830.333.0670	Refusjon 2012	-136 934	0	-137 000	-137 000	
	<b>Presteboligkjøp</b>					
023040.7000.390.0676	Ikke aktuell lengre	0	4 000 000	-4 000 000	0	4 000 000
	<b>Bjørnebekk bevegelseshemmede</b>					
023000.7200.265.0724		82306,24	0	100 000	100 000	
023000.7200.265.0724	Merforbruk fra 2011		-117 000	117 000	0	
09*.7200.265.0724	Overføring fra drift			-217 000		
	<b>Bjørnebekk</b>					
023000.7200.265.0701	Rehabilitering	0	0	283 000		7 585 000
09*.7200.265.0701	Overføring fra drift			-283 000		
	<b>Ombygging Myrveien</b>					
023040.68/69.3*.0742		447973,68	265 000	200 000	465 000	2 500 000
	<b>Vestbygda avløp</b>					
023040.6970.353.0806	Merforbruk fra 2011		-4 734 000	4 734 000	0	
	<b>Aksjeandel fjernvarme</b>				0	
052900.1702.315.0106	Ikke aktuelt å kjøpe aksjer	0	6 000 000	-6 000 000	0	6 000 000
	Avsetning til ubundet investeringsfond			1 536 000		

## HTM-sak 59/12

**2. GANGS BEHANDLING - R-255- REGULERINGSPLAN FOR CAMPUS ÅS**

Saksbehandler: Cornelia Solheim	Arkivnr: REG R - 255	Saksnr.: 11/3022
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	91/11	10.11.2011
Formannskapet	69/11	23.11.2011
Formannskapet	44/12	06.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	59/12	07.06.2012
Kommunestyret	/	20.06.2012

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommune reguleringsplan for Campus Ås, datert 25.05.2012, med innsigelse fra Riksantikvaren til areal for ensidig busslomme langs Fv 152 vis-a-vis Urbygningen, og følgende endringer:

Nytt avsnitt i § 4.8 i planbestemmelsene:

*“Ved oppføring av nye bygg innenfor planområdet, skal parkering være integrert i bygget, der dette er mulig.”*

Endring i siste setning i § 4.8, første avsnitt, i planbestemmelsene (endring vist med fet skrift):

*“Det skal avsettes areal for 0,7 sykkelparkeringsplass per student som sogner til det enkelte bygg, hvorav **0,5** sykkelparkeringsplasser **per student** skal opparbeides innen nytt bygg tas i bruk.”*

§ 11.4 i planbestemmelsene endres til:

*“Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av barnehage i Utveien 4 (OP17), skal gang- og sykkelvei langs østsiden av Kirkeveien fra Meierikrysset opp til adkomsten til barnehagen og fortau fra krysset Kirkeveien/Utveien opp til adkomsten til Kirkeveien 17, ferdigstilles.”*

Rådmann i Ås, 30.05.2012

Trine Christensen

**Tidligere politisk behandling:**

Samlokalisering av NVH og VI med UMB på Ås (endelig planprogram for reguleringsplan), vedtatt 13.10.2010 i kommunestyre, K-sak 43/10

Reguleringsplan for Campus Ås - høring og offentlig ettersyn, Hovedutvalg for teknikk og miljø 10.11.2011, HTM-sak 91/11

Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Campus Ås – forhold som er i strid med kommuneplanen, Kommuneplanutvalget 23.11.2011, F-sak 69/11

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	10.11.2011
Offentlig ettersyn:	19.11.2011-09.01.2012
Kommuneplanutvalget (egen sak)	23.11.2011
Kommuneplanutvalget (egen sak)	06.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	07.06.2012
Kommunestyret	20.06.2012

**Vedlegg som følger saken trykt (separat vedlegg, bortsett fra kulepunkt én):**

- Kopi av Riksantikvarens innsigelse
- Reguleringsplan for Campus Ås, plankart datert 25.05.2012
- Reguleringsplan for Campus Ås, planbestemmelser datert 25.05.2012
- Illustrasjonsplan for Campus Ås
- Statsbygg rapport 25.05.2012: Reguleringsplan for Campus Ås – endringer etter offentlig ettersyn, med følgende vedlegg:
  - Vedlegg 1: Supplerende dokumentasjon til fylkesmannens innsigelser
  - Vedlegg 2: Dokumentasjon om avklaringer i forbindelse med Statens vegvesens og fylkeskommunens innsigelser til reguleringsplanen
  - Vedlegg 3: Dokumentasjon om Meierikrysset og kapasitet Fv 152
  - Vedlegg 4: Illustrasjoner for Campus nord
  - Vedlegg 5: Illustrasjoner for Campus vest

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge liste

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

Som følge av Stortingets vedtak om samlokalisering av Veterinærinstituttet (VI) og Norges veterinærhøgskole (NVH) med Universitet for miljø og biovitenskap (UMB) på Ås, har Kunnskapsdepartementet gitt Statsbygg i oppdrag å utarbeide reguleringsplan og skisseprosjekt for nyetableringen. NVH og UMB skal sammenslås til et samlet universitet. NVH og VI flytter til Ås i 2018.

For å ivareta sammenhengen mellom de nye institusjonene og eksisterende Campus Ås, er planområdet større enn arealet som kreves for etablering av NVH og VI. Reguleringsplanen skal på denne måten bidra til at fremtidige behov for videreutvikling på et samlet Campus Ås blir ivaretatt, samtidig som bygningsmiljøet blir bevart.

Planarbeidet har vært gjennomført som et omfattende samarbeid. Statsbygg er tiltakshaver for reguleringsplanforslaget, mens prosjektgruppen for Campus Ås har stått for arbeidet med å utvikle skisseprosjekt og reguleringsplan. Fem faglige brukergrupper med representanter fra UMB, NVH og VI har samarbeidet med prosjektgruppen i flere faser om prosjektets utvikling. Det har også vært gjennomført en rekke møter med berørte parter og med regionale/statlige myndigheter i forbindelse med samlokaliseringen, både før og etter offentlig ettersyn. Ås kommune, representert ved saksbehandler, har vært involvert i hele prosessen og deltatt på mange av disse møtene.

#### Offentlig ettersyn

I møte 10.11.2011 fattet HTM følgende vedtak:

*I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge forslag til reguleringsplan for Campus Ås ut til offentlig ettersyn, som vist på kart datert 24.10.11, med reguleringsbestemmelser datert 24.10.11, med følgende tilføyelser i reguleringsbestemmelsene:*

#### *§ 11 Rekkefølge*

- *Gang- og sykkelveien langs østsiden av Kirkeveien, fra Meierikrysset opp til Utveien 6, skal ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse til bygging av barnehage i Utveien 4 (OP17).*

#### *§ 4 Fellesbestemmelser*

- *Ved utbygging i OP12, 13 og 14 skal det tas særlige hensyn til kvaliteter i landskapsrommet rundt Ås kirke, inkludert atkomstveien med allé.*

*Før planen legges frem for endelig vedtak bør en trafiksikker løsning for fotgjengere og syklist i tilknytning til Meierkrysset utredes nærmere.*

Planen var ute til offentlig ettersyn 19.11.2012 til 09.01.2012, med forlenget frist for Akershus fylkeskommune til 06.02.2012. Det kom inn 12 høringsuttalelser:

1.	Statens vegvesen	17.01.12
2.	Fylkeskommunen	06.02.12
3.	Fylkesmannen	01.02.12
4.	Trygve Skjevda	14.12.11
5.	Grete Marie Hagbø og Per Kristian Rørstad	15.01.12
6.	Espen Olsen og Marianne Svebak	04.01.12
7.	Ås IIs skigruppe	udatert
8.	Naturvernforbundet i Ås	16.01.12
9.	Cowi, på vegne av Statkraft varme	09.01.12
10.	Krf	09.01.12
11.	Brønnerud FAU	03.01.12
12.	Bærekraftig Follo	17.01.12

Statens vegvesen fremmet 7 innsigelser, disse ble også gjentatt i fylkeskommunens saksfremlegg til fylkesutvalget. Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvern avdeling fremmet 8 innsigelser.



Perioden etter offentlig ettersyn er brukt til å diskutere, forhandle og avklare innsigelsene med innsigelsesorganene. Én innsigelse er fortsatt uavklart. Dette gjelder innsigelse fra Riksantikvaren til størrelsen på busslommen ved sentralparken, se nærmere omtale under. Det er gitt muntlig tilbakemelding på innsigelsene til fylkesmannen, men det er ikke mottatt formell bekreftelse på at innsigelsene er trukket. Planforslaget er forøvrig justert slik at alle andre innsigelser er trukket dersom vedtaket i kommunestyret blir i tråd med planforslaget som sendes inn på disse punktene.

### Endringer etter offentlig ettersyn

Vedlagt saksfremlegget er rapport fra Statsbygg med oversikt over høringsuttalelser og politiske innspill, samt forslagsstillers vurdering av disse. Her redegjøres det også for endringer i planen i etterkant av offentlig ettersyn, med endringer i kartet i kapittel 5 og i bestemmelsene i kapittel 6. I tillegg til det som fremkommer i rapporten er det gjort en rekke justeringer og forbedringer gjennom dialog mellom kommunen og forslagsstiller. Både kart og bestemmelser er gjennomgått en rekke ganger.

### **Vurdering av saken:**

I det følgende redegjøres det for vesentlige forhold i planen som har vært utredet, diskutert og avklart i etterkant av det offentlige ettersynet.

### Løsning for Meierikrysset

HTM – utvalget vedtok i sitt møte 10.11.11 følgende:

*”Før planen legges frem for endelig vedtak bør en trafikksikker løsning for fotgjengere og syklist i tilknytning til Meierikrysset utredes nærmere.”*

Det har vært gjennomført flere utredninger av trafikkforhold, herunder en utredning som viser ulike alternativer for undergang under Fv 152. Denne dokumentasjonen ligger som vedlegg 3 til Statsbyggs endringsrapport. Utredningen konkluderer med at undergang ikke anbefales. Dette er basert på en vekting av nytte sett i forhold til kostnad, både økonomisk og verdimessig. Tiltaket vil være svært arealkrevende og gir inngrep i kulturlandskap, parken og beslaglegger dyrka mark. Generelt er undergang ingen gunstig løsning der denne oppleves som tungvint, mørk eller av andre grunner lite attraktiv rute for å passere en vei. Særlig syklist vil heller velge veibanen og undergangen vil da virke mot sin hensikt. I planen legges det opp til en stor utbygging på Campus øst. Gående og syklende som skal dit, vil ikke velge undergang som utgjør en omvei, fordi lange ramper fører til at man kommer opp et godt stykke vest for Meierikrysset. Aktuelle brukere av undergangen vil derfor være begrenset.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planen og krevde rekkefølgebestemmelse for gjennomføring av strakstiltak i Meierikrysset. Det har vært omfattende dialog med Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune for å finne en god løsning på trafikkforholdene i Meierikrysset. Følgende rekkefølgebestemmelse (§ 11.2) er tatt inn i planforslaget:

*“Det må gjennomføres strakstiltak for å bedre sikkerheten i dagens fotgjengerkryssing ved Meierikrysset. Strakstiltakene skal gjennomføres etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen, og være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bygg over 1000 kvm innenfor planområdet.”*

Statens vegvesen definerer strakstiltak som: *”tiltak som kan gjennomføres innenfor eksisterende veiareal raskt, og med enkle midler. Dette er normalt mindre tiltak som fartshumper, saksede løsninger, lysregulering, belysning og endret geometri”*.

Hensikten med strakstiltak i Meierikrysset er redusert fart inn i krysset samt trafiksikker kryssing for myke trafikanter. Fylkeskommunen og Statens vegvesen er ansvarlige for en helhetlig løsning for hele Fv 152 i et lengre perspektiv. Det er enighet om at arbeid med å utrede strakstiltak innenfor rekkefølgekravets rammer skal igangsettes straks planforslaget er vedtatt. Da må det også arbeides videre med en avklaring av ansvar for planlegging og finansiering av tiltak. Aktuelle parter i dette arbeidet er Akershus fylkeskommune, Statens vegvesen, Ås kommune og Statsbygg/Det nye universitetet/UMB.

Rådmannen er av den oppfatningen at det har vært god og konstruktiv dialog med involverte parter og at den løsningen man har kommet frem til ivaretar kommunens interesser tilfredsstillende. Trafiksikkerheten for de myke trafikantene ivaretas gjennom strakstiltak. Ved at de langsiktige tiltakene tas som en egen prosess i etterkant av planvedtak, vil man få en grundigere og mer helhetlig vurdering. Det er usikkert om undergang er en hensiktsmessig løsning for Meierikrysset og dette bør være en vurdering når de langsiktige løsningene for krysset skal utredes videre.

#### Kapasitetsberegning Fv 152

Det har i planprosessen blitt stilt spørsmål ved kapasitetsberegningene for Fv 152. Trafikktallene som trafikkberegningene er basert på, er Statens vegvesens offisielle trafikktall. Kapasitet og trafikkavvikling er beregnet med simuleringsprogrammene SIDRA og VISSIM. Dette er kjente og mye brukte simuleringsprogram for dette formål. Notat i vedlegg 3 i Statsbyggs endringsrapport redegjør mer detaljert for kapasitetsvurderingene for Fv 152.

Rådmannen anser at forslagsstiller har anvendt korrekt tallgrunnlag og kvalifiserte metoder for kapasitetsberegningene.

#### Busslomme langs Fv 152 ved Urbygningen

Følgende rekkefølgebestemmelse (§ 11.3) er innarbeidet i planen:

*“Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak over 1000 kvm BRA innenfor planområdet, skal ensidig bussholdeplass ved sentralparken være etablert. Tiltakene skal gjennomføres etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.”*

Det er imidlertid ikke oppnådd enighet mellom innsigelsesmyndighetene når det gjelder utformingen av ensidig busslomme langs Fv 152, til tross for at det har vært gjennomført en rekke dialogmøter mellom partene. Utfordringen har vært å oppnå en løsning som både er akseptabel ut fra trafiksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikken, og samtidig ivaretar vernehensynet knyttet til parkområdet som er under fredning. Dokumentasjon for dette forholdet gis i vedlegg 2 i Statsbyggs endringsrapport. I det følgende redegjøres det for de ulike alternativene som har vært drøftet.

#### *A. Løsning i opprinnelig planforslag (PGs løsning) – 22 meters dybde*

I det opprinnelige planforslaget var det tegnet inn en ensidig busslomme med en dybde på 22 meter, som en forbedring av dagens situasjon med tosidig

bussholdeplass og en svært trafikkfarlig løsning der passasjerer som skal reise fra holdeplassen sør for Fv 152 krysser denne uten noen form for overgang. Alle passasjerer kommer fra Campus-siden, da det ikke er noen gangforbindelse til bussholdeplassen på sørsiden av Fv 152. Statens vegvesen og fylkeskommunen fremmet innsigelse mot utformingen av busslommen på bakgrunn av trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Ruter hadde også sterke innvendinger mot denne utformingen. Innvendingene fremkommer i notat fra fylkeskommunen i vedlegg 2 i Statsbyggs endringsrapport.

*B. Løsning i henhold til Statens vegvesens håndbok 132 – 36 meters dybde*  
I henhold til Statens vegvesen normer burde busslommen ha en annen utforming enn det som ble foreslått, der dybden ville være 36 meter. Dette forslaget varslet Riksantikvaren innsigelse mot, da det ville gi et drastisk inngrep i parken som er under fredning.

*C. Justert løsning – dybde 28 meter*

Det ble fremlagt et nytt forslag med en utforming som resulterte i en dybde på 28 meter. Dette forslaget var akseptabelt for Statens vegvesen, fylkeskommunen og Ruter. Riksantikvaren opprettholdt imidlertid sitt varsel om innsigelse.

*D. Opprettholde dagens tosidige løsning*

Et alternativ med å opprettholde dagens tosidige løsning midlertidig er også diskutert. Dette signaliserte kommunen at ble ansett som uakseptabelt, da det betyr at løsningen vil fortsette å være svært usikker for passasjerer som må krysse veien.

*E. Flytte Fv 152*

Det er også vurdert et alternativ hvor veien rettes opp og flyttes sørover inn på Kjerringjordet. Det vil gi rom for en ensidig bussholdeplass som ikke truer parkområdet. Dette alternativet vil medføre en lengre prosess da det utløser behov for egen reguleringsplanbehandling. Løsningen er også svært kostbar (totalt anslått kostnad er 30 millioner) og vil være i strid med jordverninteresser.

Fylkesutvalget behandlet saken i møte 14.5.2012 og gjorde følgende vedtak:

*“1. Fylkesutvalget anbefaler at det avsettes areal i reguleringsplanen for etablering av en ensidig bussholdeplass i samsvar med alternativet «Justert løsning», som imøtekommer innsigelsen fremmet av Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen.*

*2. Fylkesutvalget mener alternativet «PGs løsning» ikke er akseptabelt, både ut fra trafikksikkerhet og fremkommeligheten for bussene, og opprettholder innsigelsen fremmet av Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen dersom reguleringsplanen vedtas med denne løsningen.*

*3. Dersom «Justert løsning» ikke kan gjennomføres kan fylkesutvalget alternativt anbefale at kollektivløsningen skilles ut, og behandles i en egen reguleringsplan, som bl.a. kan omfatte en mindre omlegging/forskyvning av fv 152 inn på Kjerringjordet, og som gir tilstrekkelig rom for «Justert løsning» uten at det blir inngrep i parkområdet som skal fredes. Det forutsetter at det vedtas en rekkefølgebestemmelse som sikrer at en permanent kollektivløsning kommer på plass og det ikke oppstår forsinkelser i utbyggingen.”*

Forslagsstiller og rådmannen har kommet frem til at det i planen som fremmes for 2. gangs behandling, legges inn den justerte løsningen som beskrevet i alternativ C over. Riksantikvaren bekreftet formelt at det reises innsigelse mot planforslaget 24.05.2012 med følgende begrunnelse, se vedlegg til saksfremlegget:

*“Riksantikvaren reiser innsigelse til reguleringsplanen, fordi den åpner for inngrep som langt overskrider tålegrensene til et av våre nasjonalt viktigste og best bevarte parkanlegg. Dette bryter med nasjonale interesser som fremgår av landsverneplanen.”*

Rådmannen opplever at dette har vært en svært utfordrende avveining, men vurderer den løsningen som nå ligger i planen som den løsningen som gir best grunnlag for en videre prosess i saken, både med tanke på utforming av en hensiktsmessig busslomme og den videre saksbehandlingen. Forutsatt at planen vedtas med dette alternativet vil dette arealet unntas rettsvirkning og saken vil gå til mekling. Rådmannen håper at man gjennom den prosessen vil finne en løsning som også er akseptabel for Riksantikvaren. Dersom ikke meklingen fører frem vil saken videresendes Miljøverndepartementet for avgjørelse. Rådmannen anser det som hensiktsmessig at overordnet myndighet får ansvaret for å avgjøre i en sak dersom innsigelsesmyndigheter ikke kommer til enighet med hverandre og nasjonale verdier må veies opp mot hverandre.

### Bilparkering

I planforslaget er det lagt opp til at bilparkering skjer på noen større plasser i utkanten av universitetsområdet. Dette har flere fordeler, særlig at bilkjøringen inne på selve området begrenses. Avstand fra parkeringsplassene til bygningene blir mer likestilt med avstand fra bussholdeplasser. Det medfører også at sykkel blir et mer attraktivt transportmiddel fordi man da kommer nærmest innganger og lett kan komme seg rundt på området. Overflateparkering er et uheldig arealbeslag og bilparkering bør i størst mulig grad integreres i bygninger. Dette er ikke ivarettatt i planen med begrunnelse fra forslagsstiller om at det ikke er *“økonomisk rom for å ha en bestemmelse om at parkering skal legges i bygg eller under bakken”*. Rådmannen er av den oppfatning at dette generelt alltid bør vurderes ved nybygg og realiseres dersom det er praktisk og økonomisk forsvarlig. Rådmannen foreslår derfor at følgende avsnitt vedtas lagt inn § 4.8 i planbestemmelsene:

*“Ved oppføring av nye bygg innenfor planområdet, skal parkering være integrert i bygget, der dette er mulig.”*

Fylkesmannens miljøvernnavdeling hadde innsigelse til parkeringsdekningen på Campus, da de mente den var for høy i forhold til nasjonale føringer om å unngå vekst i biltrafikk. Ved å redusere tilgangen til bilparkering vil ansatte og studenter velge kollektivt eller gå/sykle og parkeringsdekning er derfor et viktig virkemiddel. Det har vært omfattende dialog med involverte parter for å komme frem til en parkeringsdekning som er sett i sammenheng med beliggenheten av Campus og kollektivtilbudet. Tilleggsinformasjon om parkering gis i vedlegg 1 i Statsbyggs endringsrapport. Man har kommet til enighet om at følgende bestemmelse legges inn i planen og fylkesmannen har trukket innsigelsen (med forbehold om skriftlig bekreftelse):

*“Det kan tilrettelegges for maks. 0,03 parkeringsplasser for bil per student. For ansatte kan det avsettes maks antall bilparkeringsplasser i en avtrappingsplan som følger:*

*2018: 0,45 plass/ansatt*

*2025: 0,3 plass/ansatt”*

Dette er i tråd med kommunens føringer og målsetninger i Kommuneplan 2011-2023 og Klima- og energiplan 2009-2012, der det legges opp til å redusere biltrafikk, bygge opp under et bedre kollektivtilbud og øke andelen gående/syklende.

### Sykkelparkering

Planbestemmelsenes § 4.8, første avsnitt, lyder:

*“Det skal avsettes areal for 0,5 sykkelparkeringsplass per ansatt som sogner til det enkelte bygg, hvorav 0,3 sykkelparkeringsplass per ansatt skal opparbeides innen nytt bygg tas i bruk. Det skal avsettes areal for 0,7 sykkelparkeringsplass per student som sogner til det enkelte bygg, hvorav 0,3 plasser skal opparbeides innen nytt bygg tas i bruk.”*

Rådmannen hevder det er for lite at kun 0,3 sykkelparkeringsplasser per student skal opparbeides innen nytt bygg tas i bruk. I følge UMBs estimerer befinner ca 50 % av studentene seg på Campus samtidig. Alle disse vil ikke benytte sykkel og det er derfor ikke behov for like mange sykkelparkeringer som studenter. Rådmannen er likevel av den oppfatning at man bør tenke ambisiøst og fremtidsrettet når det gjelder sykkelparkeringer. Studentene vil etter hvert få en redusert tilgang til bilparkeringsplasser (0,03 plasser pr student) i forhold til i dag, samt at føringer legger opp til at kommunen og andre skal jobbe for økt bruk av sykkel. Derfor bør det sikres at ikke mangel på sykkelparkering er en årsak til at folk ikke velger å sykle – tilbudet bør således være noe større enn etterspørselen til enhver tid. For øvrig vil et lavt antall sykkelparkeringsplasser være i strid med kommunens målsetninger i Kommuneplan 2011-2023 og Klima- og energiplan 2009-2012. Dette må sees i sammenheng med blant annet kommunens arbeid med å øke antall sykkelparkeringer på Ås stasjon, blant annet for ansatte og studenter ved UMB som pendler med toget, samt å få på plass en bysykkelordning der opparbeidede plasser kan konverteres til dette. På denne bakgrunn foreslås det at § 4.8, første avsnitt, siste setning, endres til (endring vist med fet skrift):

*“Det skal avsettes areal for 0,7 sykkelparkeringsplass per student som sogner til det enkelte bygg, hvorav **0,5 sykkelparkeringsplasser per student** skal opparbeides innen nytt bygg tas i bruk.”*

### Kollektivtrasé gjennom Campus

Det har vært gjennomført dialog og befaring for å avklare mulighetene for en kollektivtrasé gjennom Campus-området, blant annet med Riksantikvaren, Akershus fylkeskommune, UMB, Ruter, kommunen og Statsbygg. Konklusjonene er som følger:

- Buss i området bør være forutsigbar i tid og sted og bør derfor følge én trase. Bussen bør ikke variere mellom å følge Fv 152 og å kjøre inn på Campus.
- Buss til Campus bør inngå i et helhetlig bussrutenett, her bussrute på Fv 152 mellom Drøbak og Ski. Denne ruten har mange passasjerer som ikke skal til/fra Campus. En trasé inn på Campus vil forsinke bussen betydelig og gjøre ruten mindre attraktiv for disse.
- Det bør som i dag være tre holdeplasser gjennom Campusområdet, ved Sørhellinga, ved sentralparken og ved NOFIMA. Holdeplasser som er tettere plassert kan gi en betydelig forsinkelse for bussen.

- Gitt de vernehensyn som ligger i området, er det ikke mulig å føre en fullverdig busstrasé gjennom Campus-området uten vesentlige konflikter. En slik trasé vil gi svært uheldige inngrep i parken. Dessuten anses det som en negativ påvirkning med hyppige busspasseringer gjennom et parkområde med fokus på myke trafikanter.
- Hovedtyngden av ansatte på Campus jobber i bygninger som ligger under 400 meter fra Fv 152. Dette opplever de fleste som en akseptabel gangavstand til en buss som har hyppige avganger.

Den mest hensiktsmessige ruten for bussen anses å være langs Fv 152 med langsiktig forutsigbar trasé og plassering av holdeplasser, samt satsing på en effektiv forbindelse med hyppige avganger. Det er ingen hindringer i planen for at det kan settes opp egen pendlebuss til Campus, forutsatt at den kan kjøre på eksisterende veier uten betydelige utvidelser som kommer i konflikt med vernehensyn.

#### Omdisponering av jordet mellom Nofima og Institutt for husdyrfag

I møte i kommuneplanutvalget 23.11.2011 ble følgende sak behandlet: "Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Campus Ås – forhold som er i strid med kommuneplanen". Kommuneplanutvalget fattet følgende vedtak:

*"I forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Campus Ås, vedtar kommuneplanutvalget å dispensere fra gjeldende kommuneplan for følgende delområder:*

- *Jordet mellom Institutt for Husdyrfag og Nofima omreguleres fra landbruks-, natur- og friluftsmål til offentlig og privat tjenesteyting.*
- *Tomt i Utveien 4 omreguleres fra boligformål til offentlig og privat tjenesteyting, barnehage.*

*Når høringen er avsluttet går saken/reguleringsplanen tilbake til kommuneplanutvalget før behandling i HTM."*

Fylkesmannens landbruksavdeling hadde innsigelse til omdisponering fra LNF til utbyggingsformål for jordet mellom Nofima og Institutt for husdyrfag, heretter kalt "Nofima-jordet". Det er gjennomført dialogmøter mellom kommunen, tiltakshaver og fylkesmannen. I vedlegg 1 til Statsbyggs endringsrapport fremkommer tilleggsinformasjon vedrørende omdisponeringen av jordet. Fylkesmannen har akseptert at Norges veterinærhøgskole har behov for fasiliteter der det kan foretas halthetsstudier av hest. Disse må ligge i umiddelbar nærhet til behandlingsrommene i det nye veterinærbygget og det finnes derfor ingen andre mulige plasseringer enn på "Nofima-jordet". Forslagsstiller har utredet og gjort nødvendige endringer i planen, slik at arealet skal opprettholdes som et område med grøntpreg og minimalt med bebyggelse. Formålet i planen i områdets nordlige del blir et kombinert formål LNF/tjenesteyting, mens den sørlige delen er beholdt med formål offentlig eller privat tjenesteyting. Fylkesmannen mener videre at det er et godt grep at større parkeringsplasser legges i utkanten av Campus-området. Det er svært vanskelig å finne alternative arealer til parkeringsplass for den vestre delen av området, da dette kommer i konflikt med jordvern/kulturlandskap (Kjerringjordet), vernehensyn (Fougnerhaugen) eller naturverdier (Nordskogen). Når jordet benyttes for hestefasiliteter gjenstår kun en liten del av jordet mot Fv 152. På grunn av

smittehensyn vil det ikke kunne gå beitende dyr her og arealet er for lite som dyrkingsareal. Området har derfor mistet mye av sin verdi som jordbruksareal. Fylkesmannen har på dette grunnlaget trukket sin innsigelse både til fasiliteter for halthetsstudier og parkering på "Nofima-jordet".

Skiarenaen på "Nofima-jordet" har også vært et viktig tema i høringen. Det er skrevet en erklæring fra Statsbyggs side der man tar på seg ansvaret for flytting av skistadion og klubbhus dersom utbygging av veterinærvirksomheten gjør at aktiviteten ikke kan fortsette der den nå er plassert. Videre er det fremlagt en erklæring fra UMB om at Ås IL kan disponere ny lokalitet til skiarena i et tilsvarende antall år som den nåværende avtalen med Ås IL gjelder. Følgende bestemmelse er tatt inn for felt OP1 og OP3/LNF: *"Det skal avsettes areal til å føre skiløype gjennom feltets vestre del."*

Rådmannen er av den oppfatningen at man i utbyggingsplanene på Campus, til tross for omfanget, har lagt opp til en begrenset nedbygging av dyrka mark. De viktigste større, sammenhengende jordbruksarealene er fortsatt bevart. Videre er det i planprosessen søkt å finne alternativer til å omdisponere "Nofima-jordet" uten at dette har latt seg løse på en god måte. Rådmannen anbefaler derfor at planen vedtas med den løsningen som ligger i planforslaget.

#### Hensynet til Ås kirke og landskapet

Av andre områder i planen som kommunen har hatt i fokus er hensynet til Ås kirke. Det anses som en stor fordel at tomten for fjernvarmesentralen er flyttet nordover i forhold til slik det var i planforslaget før offentlig ettersyn. Man får dermed redusert konsekvensene for landskapsbildet mot kirken sett fra vest. Videre er det lagt inn endringer i kartet og i bestemmelsene som sikrer adkomsten til kirken fra Kongeveien. Innkjøringen for biler er justert i forhold til det som lå i planforslaget, slik at den er 90 % på Kongeveien. I forhold til dagens løsning er dette mer trafiksikkert. Gangveien her er endret i forhold til planforslaget og er tilbakeført i kartet slik den går i dag, med grønnstruktur på begge sider. Dette gir en god gangakse som forbindes med den videre aksene mot kirken. Bestemmelsen for torget her (T2) er endret slik at det tas bedre hensyn til at dette også er adkomsten til kirken og § 6.2, 2. avsnitt lyder:

*"Det skal avsettes en plass i møtepunktet mellom Åsbakken og Syverudveien OP12, OP13 og OP14. Torget skal utformes slik at eksisterende trær ikke blir berørt. Bebyggelsen rundt torget skal utformes slik at den henvender seg til torget. T2 skal være et felles informasjons- og orienteringspunkt til virksomhetene i OP12, OP13 og OP14. Torget skal bygge opp rundt Syverudveien som hovedadkomst til Ås kirke."*

Utbygging på Campus nord vil berøre landskapet rundt Ås kirke. Følgende bestemmelse (§ 4.10) er innarbeidet i planen:

*"Ved utbygging i OP12, 13 og 14 skal det tas særlige hensyn til kvaliteter i landskapsrommet rundt Ås kirke, inkludert atkomstveien med allé"*

Når det gjelder byggehøyder i de nærliggende områdene til Ås kirke i det endelige planforslaget, er dette redegjort for i kapittel 6.4 og vedlegg 4 i Statsbyggs endringsrapport. Her er det også lagt inn illustrasjoner som viser utbyggingen i forhold til Ås kirke. Rådmannen anser hensynet til Ås kirke og det omkringliggende landskapet som ivarettatt i planen.

#### Gang- og sykkelveier

Adkomstløsninger, begrensning av trafikk i kjerneområdet, samt at eksisterende gang- og sykkelveier beholdes og nye etableres, legger godt til rette for et universitetsområde der gående og syklende er i fokus. Følgende bestemmelse (§ 11.4) er tilføyd etter offentlig ettersyn:

*“Gang- og sykkelveien langs østsiden av Kirkeveien, fra Meierikrysset opp til Utveien 4, skal ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse til bygging av barnehage i Utveien 4 (OP17).”*

I etterkant av at planbestemmelsene ble ferdigstilt har rådmannen oppdaget at det her er begått en feil. For det første stod det *“opp til Utveien 6”* i HTMs vedtak fra 10.11.2011. Ved en feiltakelse ble dette tatt for å være en trykkfeil og bestemmelsen ble derfor rettet til *“opp til Utveien 4”*. Meningen med vedtaket var imidlertid å sikre forbindelsen opp til Kirkeveien 17, siden disse mister forbindelsen via gangveien som i dag går over barnehagetomten. Dessverre ble det lagt inn feil adresse i innstillingen til HTM 10.11.2011, slik at Kirkeveien 17 ble kalt Utveien 6. I plankartet er det tegnet inn fortau fra krysset mellom Kirkeveien og Utveien og opp til Kirkeveien 17. Det er vanskelig å få til en gang- og sykkelvei her på grunn av arealkrav og terrengets utforming. Fortau anses imidlertid som en god løsning. Det er enighet med forslagstiller at teksten i § 11.4 er feil og at planbestemmelsene bør endres slik som foreslått under, bekreftet i e-post fra Statsbygg v/Anders Skauge datert 29.05.2012. Rådmannen foreslår at § 11.4 endres til:

*“Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av barnehage i Utveien 4 (OP17), skal gang- og sykkelvei langs østsiden av Kirkeveien fra Meierikrysset opp til adkomsten til barnehagen og fortau fra krysset Kirkeveien/Utveien opp til adkomsten til Kirkeveien 17, ferdigstilles.”*

### Massehåndtering

Det er tatt inn en bestemmelse som krever at det foreligger godkjent plan for massehåndtering før det gis rammetillatelse.

### Byggehøyder

I kapittel 6.4 i Statsbyggs endringsrapport redegjøres det for planendringer som vedrører byggehøyder. Illustrasjoner for Campus nord (ved kirken, OP12) og Campus vest (veterinærutbyggingen, OP5) vises i vedlegg 4 og 5. I § 5.3 i planbestemmelsene fremkommer utnyttelsesgrad og byggehøyder i de ulike delfeltene. Rådmannen viser til denne dokumentasjonen og anser at planen er endret i henhold til innspill med hensiktsmessige tilpasninger av byggehøyder.

### **Konklusjon:**

Til tross for stram fremdrift og en krevende planprosess anser rådmannen at reguleringsplan for Campus Ås er et godt og gjennomarbeidet plandokument. Kommunens interesser er ivaretatt og forslagsstiller har i all hovedsak imøtekommet innspill. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget vedtas med innsigelse fra Riksantikvaren og de foreslåtte endringer, slik det redegjøres for i dette saksfremlegget.

### **Kan vedtaket påklages:**

I medhold av forvaltningslovens § 28.



**ÅS KOMMUNE**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

[Gå til sakliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 60/12

**2. GANGS BEHANDLING - R-263- REGULERINGSPLAN FOR EINARSTUJORDET**

Saksbehandler: Cornelia Solheim	Arkivnr: REG R - 263	Saksnr.: 11/3023
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/11	10.11.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/12	10.05.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	60/12	07.06.2012
Kommunestyret	/	20.06.2012

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommune reguleringsplan for Einarstujordet, datert 24.05.2012.

Rådmann i Ås, 25.05.2012

Trine Christensen

**Tidligere politisk behandling:**

- Flytting av senter for husdyrforsøk (endelig planprogram), vedtatt 13.10.2010 i kommunestyre, K-sak 44/10.
- R-263 – forslag til reguleringsplan for Einarstujordet - høring og offentlig ettersyn, vedtatt 10.11.2012, HTM-sak 92/11.
- Endringsforslag – R-263 – reguleringsplan for Einarstujordet – nytt Senter for husdyrforsøk (SHF) – flytting av Syverudveien, vedtatt 10.05.2012, HTM-sak 43/12.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gangs behandling 10.11.2011

Offentlig ettersyn 19.11.2011-09.01.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljø, endringsforslag 1. gangs behandling 10.05.2012

Forenklet offentlig ettersyn 15.05.2012-01.06.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gangs behandling 07.06.2012

Kommunestyret 20.06.2012

**Vedlegg som følger saken trykt (separat vedlegg, bortsett fra kulepunkt én):**

- Høringsuttalelse til planendring, omlegging av Syverudveien, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 25.05.2012

- Reguleringsplan for Einarstujordet, plankart datert 24.05.2012
- Reguleringsplan for Einarstujordet, planbestemmelser datert 24.05.2012
- Notat: Reguleringsplan for Einarstujordet, Ås kommune. Endringer etter offentlig ettersyn. Mai 2012

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

Øvrige saksdokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Statsbygg v/Hilde Marie Herrebrøden

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

Senter for husdyrforsøk (SHF) har siden 1994 vært et samarbeidstiltak mellom Norges veterinærhøgskole (NVH) og Norges landbrukshøgskole/Universitet for miljø- og biovitenskap (NLH/UMB). SHF er eid av UMB og driver med forskning og undervisning.

Det har i fem år vært arbeidet med planer for nye storfefasiliteter på UMB, blant annet i Langtidsplan for UMB fra 2009. Behovet for nye fasiliteter skyldes vesentlige mangler og svakheter ved dagens bygninger, herunder manglende tilfredsstillende av lover og forskrifter.

Stortinget har vedtatt samlokalisering av Veterinærinstituttet (VI) og Norges veterinærhøgskole (NVH) med Universitet for miljø og biovitenskap (UMB) på Ås. NVH og VI flytter til Ås i 2018. Statsbygg har fått i oppdrag å utarbeide reguleringsplan og skisseprosjekt for nyetableringen og det er gjennom dette prosjektet lagt opp til at veterinærvirksomheten etableres i et nytt bygg mellom Fougnerhaugen og Nordskogen. Ny bygningsmasse er på ca 63.000 m<sup>2</sup> og flere av de eksisterende bygningene må rives, blant annet de som er tilknyttet Senter for husdyrforsøk (SHF). Av hensyn til smittevern er det nødvendig med en avstand på minst 1 km mellom de friske dyrene på SHF og virksomheten ved NVH/VI med håndtering av syke dyr.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for flytting av Senter for husdyrforsøk til Einarstujordet. Det skal tilrettelegges for et fremtidsrettet og miljøvennlig husdyranlegg som tar tilstrekkelig hensyn til natur og landskap i området, og som gir gode utviklingsmuligheter.

Hovedutvalg for teknikk og miljø fattet følgende vedtak i møte 10.11.2011:

*“I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Einarstujordet (nytt Senter for husdyrforsøk), som vist på kart datert 26.10.2011, med reguleringsbestemmelser med følgende tilføyelse:*

- *Ny § 8 Rekkefølge  
V1 og V2 skal opparbeides før igangsettingstillatelse gis.*

*Før planen legges frem for endelig vedtak må byggegrenser, parkering og beitearealer vises i planen. Beitearealer forutsettes tilbakeført til LNF-området.”*

Forslag til reguleringsplan for Einarstujordet lå ute til offentlig ettersyn mellom 17.11.2011 og 09.01.2012, med utsatt frist for enkelte instanser til og med 06.02.2012.

I forslag til reguleringsplan for Einarstujordet var Syverudveien (kommunal vei) beholdt som i dag og delte arealet som er foreslått til utbygging. I løpet av høringsprosessen ble det avdekket forhold som utløste behov for å flytte veitraseen. Hovedårsaken var at funn av kulturminner og fylkeskommunens krav om hensynssoner rundt disse, reduserte utbyggingsarealet betydelig i øst. Dette vanskeliggjorde plasseringen som opprinnelig var tenkt med utbygging på begge sider av Syverudveien. En omlegging av veien til vestsiden av utbyggingsarealet, muliggjør en mer effektiv utnyttelse av arealet og en bedre plassering av bygningene på et sammenhengende tomteområde. Det ble gjennomført en tilleggsutredning for planendringen, der konsekvensene ved endringen er beskrevet.

Endringsforslaget ble vedtatt lagt ut på et forenklet offentlig ettersyn i HTM-møte 10.05.2012 med følgende vedtak:

*“I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut endring i forslag til reguleringsplan for Einarstujordet (nytt Senter for husdyrforsøk) til offentlig ettersyn, som beskrevet og illustrert i Notat “Forslag om planendring – omlegging av Syverudveien. Beskrivelse og supplerende utredning av konsekvenser”, datert 25.04.2012. Til høringen utarbeides nytt plankart og planbestemmelser.*

*Følgende rekkefølgebestemmelser må innarbeides i planbestemmelsene:*

- *Omlegging av Syverudveien skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse gis for byggetiltak.*
- *Skiløypen i Nordskogen som går langs planområdet skal legges om i den grad det er behov for dette for å ivareta en god løypetrasé med tilstrekkelig avstand og skjerming mot infrastruktur. Omleggingen skal skje før eller samtidig med omleggingen av Syverudveien, i samråd med skigruppa i Ås IL og bekostes av tiltakshaver.*
- *Det bygges gang- og sykkelvei øst for V3 fra GS1 til nordenden av reguleringsområdet.*
- *Det bygges gang- og sykkelvei langs V2 istedenfor fortau.*
- *GS1 og GS langs V2 og V3 skal opprettes før det gis brukstillatelse i området.*

*Følgende forutsetning gjøres juridisk bindende i plandokumentene:*

- *Bebyggelsen senkes ytterligere 3-5 meter i forhold til det som forelå i det opprinnelige planforslaget.”*

Fristen for høringsinnspill til planendringen er 1. juni og dermed etter at dette saksdokumentet er sendt ut. Høringsinnspill fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus ble mottatt 25.05.2012 og følger vedlagt saksfremlegget. Fylkesmannen har ingen innvendinger mot omlegging av Syverudveien. Eventuelle øvrige høringsinnspill til planendringen vil bli ettersendt. Det tas forbehold om at innspill og/eller innsigelser ikke medfører behov for endringer i planen.

#### Høringsinnspill til det opprinnelige planforslaget

Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen fremmet innsigelse til planen. Det kom inn følgende høringsuttalelser:

1.	Trygve Skjevdal	14.12.11
2.	Ås IIs skigruppe	udatert
3.	Naturvernforbundet i Ås	16.01.12
4.	Krf Ås	09.01.12
5.	Statens vegvesen	17.01.12
6.	Fylkesmannen	01.02.12
7.	Fylkeskommunen	06.02.12

Statens vegvesen fremmet 1 innsigelse, Akershus fylkeskommune fremmet 2 innsigelser og Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmet 2 innsigelser. Alle innsigelsene er trukket.

Samtlige høringsuttalelser, herunder innsigelsene, er gjengitt og kommentert i notat vedlagt saksfremlegget. I notatet er forhåndsuttalelser til endringsforslaget gjengitt i kapittel 6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus følger som vedlegg til saksfremlegget.

#### **Vurdering av saken:**

Samtlige endringer i planen etter offentlig ettersyn av det opprinnelige planforslaget er beskrevet i vedlagte notat, kapittel 7 (bestemmelser) og 8 (kart). I det følgende vurderes de mest vesentlige endringene.

#### Redusering av utbyggingsarealet

I opprinnelig plan var arealet med formål offentlig eller privat tjenesteyting langt større enn det som nå foreligger. Dels skyldes reduksjonen krav fra fylkeskommunen om hensynssoner for kulturminner, dels at man har kommet lenger i planleggingen av hvor bygningene skal ligge. Rådmannen ser det som positivt at mer areal nå beholdes som LNF.

#### Omlegging Syverudveien

Endringsforslaget med flytting av Syverudveien har flere positive konsekvenser, herunder massebalanse i området og mulighet for at bebyggelsen kan legges lavere i terrenget. Når det gjelder sistnevnte er bestemmelsene endret fra maksimal kotehøyde for møne på +100 i opprinnelig planforslag til +97, se under. Rådmannen anbefaler at planen vedtas med denne endringen. Forhåndsuttalelser og høringsuttalelse fra Fylkesmannen tyder på at det ikke er innvendinger mot endringen, men det tas forbehold om at det kan komme innspill i etterkant av at saksfremlegget skrives.

Byggehøyder

I bestemmelsesens §§ 5.2 og 5.3 angis byggehøyder for området for nytt senter for husdyrforsøk (OP1) og for bebyggelse ved Syverudveien 19/Gullberg (BO) som følger:

## OP1

*Maksimal kotehøyde for møne = C + 97,0.*

*Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng, skal ikke overskride 15 meter.*

## BO

*Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter.*

*Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.*

Rådmannen er av den oppfatning at bebyggelsen nå legges på en måte som berører landskapet minst mulig, ut fra de forutsetningene som er gitt for plassering og høyder på landbruksbygninger.

Gang- og sykkelvei

Gitt plasseringen av det nye SHF med avstand fra Campus, har det vært viktig å få gode gang- og sykkelforbindelser mellom disse stedene. I det opprinnelige planforslaget var det lagt opp til gang- og sykkelvei gjennom Nordskogen og fortau langs Syverudveien fra krysset med V1 til adkomsten til SHF. Trafikkforhold er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 6.5 for det opprinnelige planforslaget. I møte 10.05.2012 var følgende rekkefølgebestemmelser en del av HTMs vedtak:

- *Det bygges gang- og sykkelvei øst for V3 fra GS1 til nordenden av reguleringsområdet.*
- *Det bygges gang- og sykkelvei langs V2 istedenfor fortau.*
- *GS1 og GS langs V2 og V3 skal opprettes før det gis brukstillatelse i området.*

Dette vedtaket innebar at det skulle etableres gang- og sykkelvei langs Syverudveien i hele planområdet og gjennom Nordskogen før det gis brukstillatelse i området. Forslagsstiller mente at dette vedtaket ikke var akseptabelt og det har i etterkant vært diskutert med kommunen.

Trafikken til SHF kommer i all hovedsak sørfra og er beregnet med en maksimal trafikk per yrkesdag i september på 95 kjøretøyer. Dette er en liten økning og i øvrige deler av året er transporten lavere. Likevel er det viktig at det er en god gang- og sykkelforbindelse mellom Campus og SHF, særlig med tanke på studentene som skal mellom disse områdene. I opprinnelig planforslag var det regulert fortau langs Syverudveien (V2) fra krysset med tverrveien (V1). Det vil være en bedre løsning med gang- og sykkelvei her, som gir en fin forbindelse både for de som kommer forbi kirken og for de som kommer via Arboretveien. Gang- og sykkelvei anses som et riktigere inngrep her, i motsetning til fortau som er mer "by-struktur".

Syverudveien er en vei med svært lav årsdøgnstrafikk, anslått til maksimalt 200 kjøretøy. Bruk av veien for gående og syklende er i hovedsak tur-relatert.

Omleggingen av veien skal ikke gi dårligere forhold for disse enn i dag. Møtesikt i kurven vil bli god, fordi veien her går på fylling og ligger høyere en omgivende terreng. Eksisterende vei går i dyp skjæring der den har en svak sving mot nordøst. Det stigende terrenget på sidene begrenser møtesikten noe. Kostnadene og arealinngrepet ved en gang- og sykkelvei kan derfor ikke forsvares ut fra behov. Det anses som tilstrekkelig med en utvidet skulder for å ivareta trafiksikkerheten fra innkjøringen til SHF til nordenden av planområdet.

Opparbeidelse av gang- og sykkelvei gjennom Nordskogen ble opprinnelig tegnet inn i planen fordi det var tenkt at fjernvarmerør til SHF skulle legges her, samt at det ville være behov for en alternativ adkomst til fjernvarmesentralen da dagens vei er svært bratt. I etterkant har man imidlertid klart å lage en tilfredsstillende adkomst til varmesentralen via dagens vei, samt at det er usikkert om fjernvarmerør skal føres gjennom Nordskogen. UMB har uttrykt seg negative til gang- og sykkelvei her, da det vil kunne berøre arboretet negativt. Rådmannen anser også dette for å være et tiltak som ikke bør gjennomføres med mindre nytten veier opp for kostnadene ved å gjøre større inngrep i et verdifullt skogsområde og at de forutsetningene som lå til grunn for forslaget i opprinnelig plan er fallt bort. Det er ikke behov for både en slik forbindelse langs Syverudveien og gjennom Nordskogen, da avstanden forkortes minimalt ved å skjære gjennom skogen.

Rådmannen anbefaler at følgende forhold vedtas i planen, slik det nå er innarbeidet i plankart og bestemmelser:

- Det etableres gang- og sykkelvei langs Syverudveien fra kryss med V1 og frem til adkomsten til SHF. En rekkefølgebestemmelse sikrer at denne opparbeides før brukstillatelse gis (§ 9).
- Langs Syverudveien nord for adkomsten til SHF og frem til nordenden av planområdet lages en utvidet veiskulder som vist i plankartet, når veien legges om. Omleggingen av veien inngår i rekkefølgebestemmelse og skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse (§ 9).
- Gang- og sykkelvei gjennom Nordskogen beholdes i kartet, men det knyttes ikke rekkefølgebestemmelse til denne.

Reguleringsplan for Einarstujordet er et resultat av en prosess med tett dialog mellom tiltakshaver, kommunen og regionale myndigheter. Gjennom politisk behandling og offentlig ettersyn er det kommet viktige innspill til planen som har medført endringer og forbedringer. Rådmannen støtter de endringene som er gjort i planen i forbindelse med det opprinnelige offentlige ettersynet.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Reguleringsplan for Einarstujordet er i henhold til kommunens krav og ivaretar kommunens interesser. Rådmannen anbefaler derfor at reguleringsplan for Einarstujordet, datert 24.05.2012, vedtas.

### **Kan vedtaket påklages?**

I medhold av forvaltningslovens § 28.

**HTM-sak 61/12****R-271 - REGULERINGSPLAN FOR BURUMSKOGEN - DETALJREGULERING**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-271	Saksnr.: 11/3283
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/12	07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.2012:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Burumskogen, som vist på kart datert 19.04.2012, med reguleringsbestemmelser datert 19.04.2012.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Kommuneplan for Ås, godkjent 06.04.2011.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

- Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart – utsnitt av kommuneplanen
2. Reguleringskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse
6. Sammendrag av innkomne innspill

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Rambøll Norge AS
- Oppdragsgiver Unni Dahl Grue
- Naboer
- Berørte foreninger/organisasjoner
- Offentlige etater og utvalg

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

Kommuneplan for Ås 2011 – 2023 ble vedtatt av Ås kommunestyre 06.04.2011. Planen viser at en del av gnr 44 bnr 1, Burum, felt B9, er disponert til boligformål. Se vedlegg 1. I henhold til kommuneplanens boligprogram forutsettes området ubyggt med ca. 25 leiligheter, fordelt på eneboliger og rekkehus, etter 2016.

Planforslag

Konsulentfirmaet Rambøll Norge AS har utarbeidet planforslaget på vegne av eier Finn Johan Dahl, og etter eierens død på vegne av dødsboet, representert ved Unni Dahl Grue.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble utsendt 06.10.2011, og det inkom 8 forhåndsuttalelser.

Planforslag ble innsendt i ekspedisjon datert 08.05.2012. Med oversendelsen fulgte reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se vedlegg 2 og 3.

I tillegg fulgte planbeskrivelse, ROS-analyse, og sammendrag av innkomne innspill. Se vedlegg 4, 5 og 6.

Planområdet ligger om lag 1,5 km fra Ås sentrum og Ås stasjon. Planområdet er på totalt ca. 31 dekar og grenser mot boligområdene Landåskollen i nord, Søråsveien i øst og friluftsområdet Vardåsen i sør. Tomteområdet for boligbygging utgjør ca. 23 dekar. Det øvrige arealet omfatter veigrunn, lekeplass og turvei.

Planområdet er i hovedsak bevokst med skog. I planområdet inngår dessuten et par boligtomter, hvorav den ene er bebygd, og et regulert friområde.

Området foreslås bebygd med 12 frittliggende eneboliger, eventuelt med hybelleilighet, samt 3 delfelt med konsentrert småhusbebyggelse. Totalt vil feltet kunne gi plass for ca. 35 boenheter, eventuelt med hybelleiligheter i tillegg. Det vises ellers til mer detaljert redegjørelse på plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Planforslaget er ikke så omfattende at det er krav til konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 14. Det er imidlertid gjort en utredning om "Konsekvenser av planforslaget" i pkt. 5 i planbeskrivelsen. Dessuten er det utarbeidet ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), se vedlegg 5.



Vedlegg 6 inneholder sammendrag av forhåndsuttalelsene, med Rambølls kommentarer.

Følgende har gitt forhåndsuttalelser.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
2. Akershus fylkeskommune
3. Naturvernforbundet i Ås
4. Follo Ren
5. Unni Sofie Dahl Grue
6. Even Haugland
7. Landåskollen Vel
8. Øystein Lorentzen og Frøydis Hansen

Rambøll har kommentert uttalelsene, og planen tar langt på vei hensyn til uttalelsene.

### **Vurdering av saken:**

Planen er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, men detaljene er litt justert, blant annet ved at friområdet/lekeplass er flyttet mer sentralt i planområdet. Områdene for tett småhusbebyggelse er foreslått med inntil 11,5 meter mønehøyde og 9 meter gesimshøyde, noe som innebærer inntil 3 etasjer samt loft. Dette kan synes å være i høyeste laget, selv om det er et ønske om tettere utnyttelse i Ås sentralområde.

I praksis legges det opp til en tidligere utbygging av området enn kommuneplanens boligbyggeprogram tilsier, samt til flere boenheter, men dette er også i samsvar med ønsket om høyere utnyttelse i dette området. Det vises også til forhåndskommentaren fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Se vedlegg 6. Ulempen kan være større biltrafikk på de lokale adkomstveiene – Søråsveien og Brekkeveien.

### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

De økonomiske konsekvensene for kommunen vil eventuelt være indirekte, gjennom krav til for eksempel økt skole- og barnehagekapasitet. Trafikksikring samt utbygging av VA-ledninger er også et moment.

### **Konklusjon med begrunnelse:**

Teknisk sjef finner planforslaget godt gjennomarbeidet og anbefaler at forslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

### **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket om utleggelse til offentlig ettersyn kan ikke påklages. Først etter at kommunestyret eventuelt har vedtatt planen gis det klageadgang.

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Kommunestyrets vedtak om å godkjenne reguleringsplanen trer i kraft straks vedtaket er fattet.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 62/12

[Gå til sakliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 62/12

## R-269 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR PENTAGON M.M - KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG r-269	Saksnr.: 10/3941
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/11	29.09.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/12	15.03.2012
Kommunestyret	11/12	28.03.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	62/12	07.06.2012

### Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 07.06.2012:

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og tar klagen fra Kari Stoklefeldt og Lars Samuelson delvis til følge. Felt C får maks. gesimshøyde på G+100,8.

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder ellers kommunestyrets vedtak i sak 11/12, gjort i møte 28.03.2012.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 1-9 og 12-12.

Ås, 30.05.2012

Trine Christensen  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

### Behandling i kommunestyret 28.03.2012:

Jorunn Nakken (V) fratrådte møtet som inhabil under behandling og votering i saken, jf. forvaltningsloven § 6 1. ledd pkt. c).

Arne Hillestad (FrP) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Ap, H og FrP til reguleringsbestemmelsene, siste avsnitt i pkt. 5.3.1 endres til: (...) med et antall parkeringsplasser som tilsvarer en dekning på minst 0,2 og inntil 0,3 p-plasser/enhet.

Morten Lillemo (KrF) fremmet følgende forslag til reguleringsbestemmelsene, følgende setning sløyfes i pkt. 2.3: Dominerende kledningsmateriale skal være tegl.

### Votering: (32 stemmer)

KrF's forslag ble vedtatt 20-12 (8H, 4FrP).

Ap, H og FrP's fellesforslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i kommunestyret 28.03.2012:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for Pentagon m.m., som vist på kart datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med reguleringsbestemmelser datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med følgende endringer:

- Tilføyes i pkt. 3.1.2 og 4.1: Grunneier kan utføre alminnelig skjøtsel av vegetasjon i området og tilrettelegge for allmenhetens bruk.
  - Siste avsnitt i pkt. 5.3.1 endres til: (...) med et antall parkeringsplasser som tilsvarer en dekning på minst 0,2 og inntil 0,3 p-plasser/enhet.
- Følgende setning sløyfes i pkt. 2.3: Dominerende kledningsmateriale skal være tegl.

**Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.03.2012:**

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende endringsforslag til reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 5.3.1, siste avsnitt: ordet «maksimal» sløyfes.

Ola Nordal (A) fremmet følgende endringsforslag til reguleringsbestemmelsene:

- Tilføyes i pkt. 3.1.2 og 4.1: Grunneier kan utføre alminnelig skjøtsel av vegetasjon i området og tilrettelegge for allmenhetens bruk.

**Votering:** (8 stemmer)

FrP's endringsforslag ble nedstemt 4-4 (1FrP, 1H, 1V, 1SV), leders dobbeltstemme ved stemmelikhet ble avgjørende.

Innstillingen med Ap's endringsforslag ble enstemmig tiltrådt.

**Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 15.03.2012:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for Pentagon m.m., som vist på kart datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med reguleringsbestemmelser datert 14.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med følgende endringer:

Tilføyes i pkt. 3.1.2 og 4.1: Grunneier kan utføre alminnelig skjøtsel av vegetasjon i området og tilrettelegge for allmenhetens bruk.

**Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 29.09.2011:**

Håvard Steinsholt (SV) ga følgende uttalelse i saken:

Stigningen på adkomstvei bør vurderes.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag til reguleringsbestemmelsene § 4, F1: Flettverksgjerde/piggtråd som hindrer adkomst fra Herumveien inn i friområdet i øst må fjernes i forbindelse med utbyggingen.

**Votering:** Innstillingen med SVs tilleggsforslag til reguleringsbestemmelsene ble enstemmig vedtatt.

SVs uttalelse følger saken.

**Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 29.09.2011:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Pentagon

m.m., som vist på kart datert 14.09.2011, med reguleringsbestemmelser datert 14.09.2011, med følgende endring:

- § 4, F1: Flettverksgjerde/piggtråd som hindrer adkomst fra Herumveien inn i friområdet i øst må fjernes i forbindelse med utbyggingen.

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

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes uttalelse 29.09.2011:**

Stigningen på adkomstvei bør vurderes.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig vedtak)

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utskrift av kommunestyrets møtebok, sak 11/12 med vedlegg
2. Klage fra Kari Stoklefeldt og Lars Samuelson, datert 03.05.2012
3. Bemerkning til klagen fra Dyrø & Moen AS Arkitekter MNAL, datert 14.05.2012 (e-post)

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Kari Stoklefeldt og Lars Samuelson, Herumveien 13, 1430 Ås  
Dyrø & Moen AS Arkitekter MNAL, St. Olavs plass 3, 0165 Oslo

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Pentagon m.m. ble vedtatt av Ås kommunestyre 28.03.2012. Planområdet er på ca. 60 dekar og består av studentbyen Pentagon, 3 boligtomter, grøntområder og parkeringsplasser. I dag er det 584 hybler innenfor planområdet. Det planlegges ca. 550 nye hybler innenfor planens avgrensning. Se vedlagte utskrift av møtebok i vedlegg 1.

Endringer før 1. gangs behandling:

Det ble gjort en del endringer av det opprinnelige planforslaget før 1. gangs behandling. Blant annet ble byggegrensen for felt/bygg C endret. Det kom etter innspill fra administrasjonen, der vi påpekte at det var uheldig å bygge ned, det som vi oppfattet som, det fineste uterommet på Pentagon. I revidert forslag ble byggets avgrensning noe redusert ut mot uteområdet og forlenget i sør-østlig retning (på oversiden). Det ble vurdert som en forbedring fra administrasjonens side.

Reguleringsplan og bestemmelser ble deretter revidert 14.09.2011, før det ble lagt fram til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 29.09.2011. På plankartet, som ble lagt fram til 1. gangs behandling, er maks gesims på G+103,5, det vil si samme høyde som ble vedtatt i kommunestyret.

I planbeskrivelsen (side 13) fra Dyrø og Moen Arkitekter AS datert/innkommet 30.06.2011 står det at felt/bygg C skal ha maks gesimshøyde på G+100,8.

**Klage:**

Kommunestyrevedtaket ble annonsert 19.04.2012, og ble sendt berørte parter i brev datert 17.04.2012, med underretting om klageadgang.

Kari Stoklefeldt og Lars Samuelson klager i brev datert 03.05.2012 på kommunestyrets reguleringsvedtak. De eier gnr 42 bnr 111 og 112, Herumveien 11 og 13 som grenser inn til planområdet.

De klager primært på felt C sin beliggenhet og sekundært på feltets høyde. Det vises til at det i planbeskrivelsen er oppgitt en maksimal tillatt gesims på G+100,8. Det vises videre til at feltets form er endret. De opplever dette som negativt, og at det vil føles innestengt og at verdien på eiendommene vil forringes. De kan ikke se at endring av tillatt høyde på felt C er omtalt i saksframstillingen. Avslutningsvis er de også skeptiske til at bygget skal benyttes til fellesaktiviteter, i tillegg til boligformål. Se mer utfyllende klage i vedlegg 2.

**Kommentar til klagen fra forslagsstiller:**

Dyrø & Moen AS Arkitekter MNAL kommenterer klagen i e-post, datert 14.05.2012. Etter en nærmere vurdering av omkringliggende bebyggelse er de enige i at regulert gesims på G+103,5 blir for høyt. Det vises til planbeskrivelsen og illustrasjonene (snittene) der de har tatt utgangspunkt i maks gesims på G+100,8. De foreslår derfor å imøtekomme klagerne ved å senke maksimal tillatt gesims for felt C fra G+103,5 til G+100,8. Se vedlegg 3.

I telefonsamtale 21.05.2012 bekrefter de at de ønsker å beholde plassering og utforming av felt C.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Endring av opprinnelig form og plassering av felt C ble omtalt i saksframstillingen til 1. gangs behandling. Endringen av høyden ble ikke omtalt. Det er uheldig at endringene ikke ble rettet opp/revidert i planbeskrivelsen, og det er forståelig at dette kunne virke misvisende.

Det anbefales derfor at høyden på felt C reduseres til maks gesims på G+100,8. Når det gjelder feltets form og beliggenhet, mener rådmannen at det ikke vil være til urimelig ulempe for naboene. Avstand til nærmeste bolig fra felt C er ca. 20 meter. Det nye bygget vil synes, men vurderes ikke å være til stor ulempe.

Rådmannen anbefaler derfor at klagen delvis imøtekommes ved at høyden på felt C senkes til maks gesimshøyde på G+100,8, men at feltets form og plassering beholdes.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 63/12

[Gå til saksliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 63/12

## R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN - KLAGE PÅ VEDTATT PLAN

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-251

Saksnr.: 07/2861

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/10	18.03.2010
Formannskapet	52/10	22.09.2010
Formannskapet	61/10	13.10.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/12	16.02.2012
Kommunestyret	7/12	29.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/12	07.06.2012

### **Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 07.06.2012:**

Under henvisning til saksutredningen opprettholder hovedutvalg for teknikk og miljø kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Holstadkulen 29.02.2012, sak 7/12, med reguleringsbestemmelser.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse, jfr. plan- og bygningslovens § 26-1.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

### **Behandling i kommunestyret 29.02.2012:**

**Votering:** Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i kommunestyret 29.02.2012:**

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven vedtar kommunestyret forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på reguleringskart datert 20.05.09, sist revidert 03.02.2012, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, sist revidert 03.02.2012.

### **Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- F1 legges til boligformål.
- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.0.e. utgår.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

FrP's forslag kulepkt. 1 ble vedtatt 5-4 (1Sp, 1SV, 1V, 1KrF).

FrP's forslag kulepkt. 2 ble vedtatt 6-3 (1Sp, 1SV, 1KrF).

**Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven av 2008 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn, for andre gang, forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på reguleringskart datert 20.05.09, sist revidert 04.02.11, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, sist revidert 04.02.11, med følgende endringer:

- F1 legges til boligformål.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.0.e. utgår.

**Behandling i formannskapet 13.10.2010:**

Formannskapet drøftet seg frem til følgende fellesforslag:

Gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 omdisponeres til boligformål

**Votering:** Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i formannskapet 13.10.2010:**

Gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 omdisponeres til boligformål

**Behandling i formannskapet 22.09.2010:**

Anne Odenmarck (A) fremmet utsettelsesforslag for å få bedre tid til vurdering.

**Votering:** (8 stemmer)

Ap's utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Formannskapet 22.09.2010:**

Saken utsettes til neste møte.

**Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:**

Følgende uttalelser kom frem i møtet:

- Behovet for F1 vurderes i forhold til regulering til bolig.
- Forlengelse av fortau vurderes.
- Stiføring fra FA3 og videre nordover og inn i utmarka mot nord må sikres.
- En bør drøfte om 15/7 og 6/2 kan tas inn i reguleringsplanen eventuelt til boligformål.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

De framkomne uttalelsene følger saken.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 04.06.2009:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som

vist på kart 1:1000 datert 20.05.09.08, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09.08.

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

**Tidligere politisk behandling:**

Endret reguleringsplan for Holstadkulen vedtatt 29.02.2012

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Basiskart 1: 15 000 datert 03.02.2012
2. Basiskart 1: 2000 datert 03.02.2012
3. Ortofoto 1: 2000 datert 03.02.2012
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, 1: 2000
5. Vedtatt reguleringsplankart, 1: 2000, datert 20.05.2009, vedtatt 29.02.2012
6. Klage på vedtatt reguleringsplan

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Marit Azora Olaussen, Åsulvs vei 16, 1430 Ås

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Endret reguleringsplan for Holstadkulen ble vedtatt av kommunestyret 29.02.2012. Kunngjøring av kommunestyrevedtak ble sendt berørte parter med følgebrev datert 08.03.2012. Formålet med planarbeidet har vært å gi føringer for utvikling av boligbebyggelsen innenfor planområdet og samtidig sikre viktige kulturminnefunn samt leveområde for storsalamander på eiendommen gnr 15 bnr 7.

Marit Azora Olaussen eier landbrukseiendommen gnr 15/7, Heggelund, som har et areal på 9,2 daa og ligger inntil og på sørvestsiden av Åsulvs vei og nord for boligbebyggelsen langs Herløgs vei. Østre del av eiendommen med bebyggelsen samt en liten åkerlapp, ca. 5 daa, er i nylig vedtatt plan regulert til landbruksformål, område L2 på plankartet, se vedlegg 5. Den vestre delen med salamanderdam er regulert til båndleggingssone for bevaring av naturmiljø.



**Klage på vedtak:**

Eier av gnr 15 bnr 7, Marit Azora Olaussen, har påklaget ovennevnte planvedtak i brev datert 28.03.2012. I likhet med tidligere presiserer hun at denne strekningen av Åsulvs vei er privat og ikke kommunal. Hun fremholder videre at veistrekningen ikke har fast dekke og ikke vil bli vedlikeholdt av Ås kommune, men av henne som grunneier. Det er dessuten svært begrenset med trafikk på veien. Hun ønsker ikke å avgi grunn til etablering av fortau og økt veibredde og ber om at planvedtaket revurderes.

**Vurdering av saken:**

Teknisk sjef registrerer Olaussens skepsis og vil presisere at regulert endring av Åsulvs vei i vedtatt plan for Holstadkulen ikke vil bli gjennomført uten at det er et reelt behov for en veiutvidelse i området.

I den vedtatte planen er det med andre ord reservert arealer for en mulig fremtidig veiutvidelse, med eller uten fortau.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Teknisk sjef kan ikke se at saken inneholder vesentlige momenter som skulle tilsi at vedtaket gjøres om og foreslår at kommunestyrets vedtak av endret reguleringsplan for Holstadkulen av 29.02.2012 opprettholdes.

**HTM-sak 64/12****GNR 105 BNR 3 - UTVIDELSE AV EKSISTERENDE JORDBRUKSOMRÅDE  
VED OPPFYLLING AV RENE MASSER - ULOVLIGHETSOPPFØLGING**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 105/3

Saksnr.: 12/373

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

40/12

12.04.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljø

64/12

07.06.2012

Delegert bygnings- og regulerings sjefen

149/12

24.04.2012

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.12:**

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser i § 1 – krav til reguleringsplan og § 16 – hensynssoner – bevaring av kulturmiljø, og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 søknad om oppfylling/bakkeplanering på gnr 105 bnr 3 med vilkår.
2. Planlagt oppfyllingsvolum på jordet må reduseres slik at den nederste del av skogen kan beholdes som skjerming mot næringsområdet i øst. Revidert søknad skal innsendes.
3. Vedtak om pålegg av stans av arbeider datert 24.04.12, sak nr. D 149/12, gjelder inntil revidert søknad er godkjent, og det er gitt igangsettingstillatelse.
4. I medhold av plan- og bygningslovens § 22-3 avslås søknad om ansvarsrett for Hagen Transport AS i de omsøkte funksjoner som prosjekterende og utførende.
5. I medhold av plan- og bygningslovens § 32-8 pkt. b ilegges Hagen Transport AS et overtredelsesgebyr stort kr. 50 000.- vurdert i henhold til byggesaksforskriftens § 16-1 første ledd bokstav a nr. 2 ut i fra tiltakets karakter.
6. Vedtaket medfører at før det kan gis tillatelse til igangsetting/retting av oppfyllingsarbeidene, må det innhentes et nytt foretak som kan forestå dette.
7. Dersom retting av oppfyllingsarbeidene ikke er avsluttet innen 1. juni 2013, varsles tiltakshaver/grunneier med dette om at det vil bli fastsatt en tvangsmulkt etter plan- og bygningslovens § 32-5 som vil løpe fra og med fristens dato, og inndrives hver måned.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av kommuneplanen (M=1:7500)
2. Utsnitt av kommuneplanen (M=1:2500)
3. Ortofoto (M=1:1000)
4. Planlagt framtidig terreng (1)
5. Planlagt framtidig terreng (2)
6. Planlagt framtidig terreng (3)
7. Tverrprofiler av oppfylling
8. Søknad om tillatelse
9. Søknad om fritak om krav til utarbeidelse av reguleringsplan
10. Tilleggsopplysninger
11. Møte i HTM 12.04.12.- utskrift av møtebok
12. Møte i HTM 12.04.12 – saksfremlegg HTM-sak 40/12
13. Stans av ulovlig arbeid – Varsel ulovlighetsoppfølging datert 24.04.12
14. Tilbakemelding fra Hagen Transport datert 11.05.12
15. Landbrukskontoret i Follo - Vedtak etter jordloven datert 14.05.12

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

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Hagen Transport AS, Oppsandvegen 21, 1400 SKI
2. Jo Egil Aalerud, Kongeveien 216, 1407 VINTERBRO
3. Follo Byggetilsyn, Pb 3010, 1402 SKI
4. Direktoratet for byggkvalitet, Mariboessgate 13, 0183 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn for utsettelse av behandling**

Hagen Transport AS har søkt om utvidelse av eksisterende jordbruksområde på gnr 105 bnr 3 med oppfylling av rene masser. Det er videre søkt om dispensasjon/fritak fra kommuneplanens bestemmelse om utarbeidelse av reguleringsplan for masseforflytning av et større omfang. Saken ble lagt frem for Hovedutvalget for teknikk og miljø 12.04.2012, men ble utsatt fordi fyllingen allerede var påbegynt. Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt og lyder:

*“Saken utsettes fordi utfyllingen allerede er påbegynt. Hovedutvalg for teknikk og miljø avventer forslag fra rådmannen til oppfølging av saken, og ber om at politianmeldelse, overtredelsesgebyr og tilbakekalling av ansvarsrett vurderes”.*

**Stans av ulovlig arbeid**

Bygningsmyndighetene var på stedet i forbindelse med at saken ble lagt frem til behandling i Hovedutvalget for teknikk og miljø. Arbeidet ble stanset med øyeblikkelig virkning. Ettersom det ikke foreligger forutgående godkjenning av tiltaket, er arbeidene å betrakte som ulovlige, jf. plan- og bygningslovens § 32-4. Dette ble

deretter formelt fulgt opp med et skriftlig vedtak (D 149/12) om stans av oppfyllings-/anleggsarbeidene på gnr 105 bnr 3.

### **Forespørsel om dokumentasjon på kvalitetssikring av masser:**

I brev av 24.04.2012 ba bygningsmyndighetene om at det ble innsendt en redegjørelse for årsaken til at det har foregått oppfylling på området i ca. 2 måneder. Det ble henvist til at det har kommet frem opplysninger om at det skal ha blitt levert masser med mulig forurensede masser fra boligblokk i Nordbyveien i Ski, der det tidligere var verksted m.m. Det ble derfor bedt om dokumentasjon på hvor massene kommer fra, og på hva slags kontrollsystem som finnes for at det kun leveres rene masser.

### **Svar fra Hagen Transport AS på kommunens forespørsel:**

Kvalitetssikring av masser: Som svar på kommunens henvendelse opplyser Hagen Transport AS i brev datert 11.05.12 at de massene som er mottatt er alle enten jomfruelige eller kvalitetssikret. Massene fra Fugleåsen i Ski er skogsjord fra utmarksområder, der det ikke har foregått noen forurensende virksomhet. De anser disse som meget rene.

Massene fra gravearbeider i Nordbyveien er tatt opp og kontrollert på forskriftsmessig måte av entreprenørselskapet Leif Grimsrud AS. Det foreligger en skriftlig bekreftelse på at massene er kontrollerte og rene. Det vises til vedlegg.

Det blir videre opplyst at grunneieren, Jo Aalerud, tidligere har planlagt delvis hogst av skogen som vokser ned mot grensen til det regulerte næringsområdet. Nedenfor den store fjellrabben ved jordet er det et område med ungskog som man ikke hadde tatt ned. Dette feltet er nå inne i sin beste vekstfase.

Jordbruksnyttige tiltak: Hagen Transport AS opplyser at de har grøftet på oversiden av adkomstveien. De viser til at området ovenfor i alle år har avgitt betydelige mengder vann til det aktuelle jordet, noe som har medført områder med vassjuk jord. Via den nyanlagte grøfta har de samlet opp tilrenningsvannet og via kummer på oversiden og nedsiden av veien ledet vannet til nedsiden av jordteigen. De har samtidig doset opp fra det vassjuke området betydelige mengder våt matjord, og mellomlagret disse massene på den øvre og sørlige delen av jordet. I dette tidligere vassjuke området er det nå også lagt ned dreneringsrør.

### Mottak av skogsjord fra Fugleåsen:

Mens Hagen Transport AS ventet på avgjørelsen på deres søknad om oppfylling på Nordby Østre, ble det gitt beskjed fra entreprenøren på Fugleåsen om at de snart måtte bestemme seg for om de ville ta imot skogsjorda fra Fugleåsen, ellers ville den bli levert ut av distriktet. De valgte å ta imot denne jorda, fordi de mente at denne jorda var ypperlig egnet for oppfylling på jordstykket. De erkjenner at dette ikke skulle ha skjedd.

### **Dokumenttilsyn - krav om innsendelse av dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav i forbindelse med ansvarsrett:**

I brev datert 24.04.2012 til Hagen Transport AS viser bygningsmyndighetene til at det er søkt om ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende av tiltaket. Kommunen påpeker at arbeidet er påbegynt uten at det foreligger forutgående

godkjenning. Foretaket har underskrevet erklæring om at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Ettersom foretaket ikke har sentral godkjenning, blir det bedt om å innsende dokumentasjon på foretakets organisasjonsplan og styringssystem. Systemet skal sikre etterlevelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jfr. kap. 10 i byggesaksforskriften. Systemet skal i innhold og omfang være tilpasset foretaket og tilhørende godkjenningssområde. Bygningsmyndighetene krevde med dette at Hagen Transport AS skulle innsende en dokumentasjon på hvordan kravene er ivaretatt.

Brevet fra Hagen Transport mottatt 11.05.12 inneholdt ingen opplysninger om hvordan foretaket oppfyller systemkravet. I e-post datert samme dag til foretaket minnet bygningsmyndighetene om at fristen for å sende inn denne dokumentasjonen var satt til 18.05.2012. Bygningsmyndighetene har 25.05.2012 ennå ikke mottatt noen dokumentasjon.

### **Ulovlighetsoppfølging - varsel om overtredelsesgebyr:**

I brev av 24.04.2012 til Hagen Transport AS varslet bygningsmyndighetene om ulovlighetsoppfølging vedrørende forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det ble opplyst at man vurderer å ilegge foretaket et overtredelsesgebyr. I henhold til plan- og bygningslovens § 32-8 pkt. b kan overtredelsesgebyr ilegges den som utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, og gitte tillatelser.

### **Eksisterende forhold og planstatus:**

Det aktuelle området utgjør en del av eiendommen gnr 105 bnr 3, som eies av Jo Aalerud, og ligger nordvest for vanntårnet på Nordby. Området består av noe dyrket mark og noe skog.

Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 08.04.2011, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Området omfattes av retningslinjer for sone med særlig angitte hensyn (plan- og bygningslovens § 11-8 punkt c). Området ligger innenfor hensynssone H570\_1 som gjelder bevaring av kulturmiljø. Av planbestemmelsenes kapittel 3 § 16 går det fram at det ikke er tillatt med større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse.

Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 1 § 1 fastsetter videre at det for tiltak som innebærer masseforflytning av et større omfang, som etablering av deponier og bakkeplanering, kreves alltid reguleringsplan.

### **Søknad om tillatelse til oppfylling/bakkeplanering:**

Kommunen har mottatt en søknad om tillatelse til å utvide et dyrket område på eiendommen gnr 105 bnr 3. Det aktuelle oppfyllingsområdet omfatter ca. 10 dekar, og har et beregnet oppfyllingsvolum på ca. 48 000 m<sup>3</sup>. Den gjennomsnittlige oppfyllingshøyden vil utgjøre ca. 5 m. Oppfyllingen planlegges å skje med rene jord- og steinmasser. Massene vil bli tilkjørt via industrifeltet i nord. Hagen Transport AS vil levere massene og stå for all virksomhet. Etter avskoging og arrondering, vil området bli brukt som dyrkningsområde eller beitemark. Av søknaden går det fram at det er

planlagt å beholde så mye som mulig av eksisterende skogskjerming mot næringsområdet.

Tiltakshaver mener at miljøeffektene av den planlagte virksomheten forventes å være små. Området ligger ensomt til i dyrket mark og skogsterreng. Den støy-, lukt og periodevise støvdannelse som følger slik virksomhet, vil neppe kunne sjenere fastboende eller hyttefolk. Det påpekes at området er lite i utstrekning, og at det derfor kun vil skje en beskjeden avrenning fra massene ut av området til terrenget, og knapt nok til lokalt bekkesystem.

#### Søknad om fritak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

I møte med Hagen Transport AS den 15.02.12 gjorde bygningsmyndighetene det kjent at kommunen vil kunne kreve at det utarbeides reguleringsplan for det omsøkte tiltaket. På denne bakgrunn søkte Hagen Transport AS i brev datert 20.02.12 om dispensasjon fra dette kravet. Etter deres mening er en slik reguleringsplan uhensiktsmessig, idet den kun vil gjelde for meget kort tid, og fordi det omsøkte tiltaket etter deres mening tilgodeser arealformålet til LNF-område i kommuneplanen.

Det ble opplyst at oppfyllingen på gnr 106 bnr 3 (hos Nordby) tok ca. 4 måneder. De regnet med at oppfyllingstiden hos Aalerud vil bli omtrent den samme. Tilkjøpte masser vil etter oppfylling tillates å sette seg, før endelig arrondering finner sted.

Det omsøkte tiltaket vil etter tiltakshavers mening nettopp tilgodese landbruksformålet på flere måter:

- Arealet med dyrkbar jord vil bli utvidet med flere dekar.
- Eksisterende jorde vil få en betydelig bedre arrondering enn det vi har i dag, slik at maskinell bruk lettes.
- Deler av eksisterende jorde er vassjukt. Tiltaket omfatter drenering av dette området, og bortledning av drenevannet til eksisterende nett i tilliggende næringsområde.
- Samlet sett bidrar disse forholdene til betydelige landbruksmessige fordeler.
- For øvrig hevder de at denne oppfyllingen bør kunne vurderes som en terrengarrondering med målsetting bedre landbruksdrift.

I tilleggspplysninger datert 13.03.2012 opplyses det at med basis i omsøkte oppfylling, samt i de uttegnede profiler, fremgår det at skogen mellom det aktuelle jordet og regulert næringsområde ikke kan bevares. Det vises videre til at oppfyllingen regnes gjennomført i løpet av ett år etter at tillatelse er gitt.

#### **Uttalelse fra andre myndigheter**

Bygningsmyndighetene har konferert med plan- og utviklingsavdelingen, som uttaler at kravet til utarbeidelse av en reguleringsplan må ses i sammenheng med varigheten av tiltaket.

Landbrukskontoret i Follo mener at oppfyllingen ikke er nødvendig i landbruksmessig sammenheng. Tiltaket anses ikke av Landbrukskontoret å falle innenfor bakkeplaneringsbestemmelsene i forurensningsforskriften. Omsøkte areal var godt skikket for maskinell jordbruksdrift, og derfor må søknaden klassifiseres som en ren masseoppfylling på dyrket mark og på skogsmark. Landbrukskontoret ser de ulovlige

oppfyllingsarbeidene som uheldig, og viser til jordlovens bestemmelser j.fr. § 9, 1. ledd som sier at; dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Det samme gjelder for skogsmarka at den ikke må disponeres slik at den ikke blir egnet for jordbruksdrift i fremtiden. Landbrukskontoret fattet 14.05.2012 følgende vedtak: "Landbrukskontoret gir i medhold av jordlovens § 9, 3. ledd, midlertidig omdisponeringstillatelse for oppfylling med eksterne masser på dyrket og dyrkbar mark i inntil 1 år fra endelig vedtak foreligger".

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

#### Ansvarsrett:

Plan- og bygningslovens § 25-1 slår fast at kommunen har ansvar og plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen. Loven omfatter gjennom ansvarsretsreglene et omfattende ansvar til aktørene i byggesaken. Ansvaret er basert på tillit og erklæringer. Det er derfor helt nødvendig at kommunen påser ved tilsyn at regelverket følges.

I denne saken har Hagen Transport AS påbegynt oppfyllingsarbeider i lang tid før all nødvendig dokumentasjon var innlevert til kommunen, og at saken skulle opp til behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø. Bakgrunnen var for å sikre seg jordmasser, som de ellers ikke hadde fått ved å vente. Betydelige jordmasser er fylt på hele jordbruksområdet på gnr 105 bnr 3 (grunneier Jo Aalerud), og langs veikanten inn til området på gnr 106 bnr 2, 3 (grunneier Ole Fredrik Nordby). Jordmasser er også fylt inn i skogsområdet i øst, slik at trær står skjeve, og hele området fremstår som miljømessig meget uryddig. Dette synes underlig ut i fra at grunneier har planlagt avvirking av skogen. Det er innlevert kontrolldokumentasjon på levering av rene masser, men ved tilsyn på stedet har bygningsmyndighetene konstatert innslag av både mineralull, isopor og plast.

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 skal søknadsppliktige arbeider ikke igangsettes før kommunen har gitt tillatelse. Igangsetting av slike arbeider uten tillatelse anses å være en alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen. Ansvarsrett innebærer at foretaket forplikter seg overfor bygningsmyndighetene til å ivareta krav gitt i plan- og bygningsloven, forskrift, tillatelser osv. Foretakets handlemåte i denne saken gjør at kommunen ikke finner Hagen Transport AS til å være pålitelig for de omsøkte ansvarsområder.

Foretaket har avstått fra å sende inn dokumentasjon i forbindelse med dokumenttilsyn vedrørende organisasjonsplan og styringssystem, til tross for påminnelse. Teknisk sjef understreker at det er et absolutt vilkår for å kunne få ansvarsrett at foretaket har et styringssystem som oppfyller kravene i plan- og bygningsloven med forskrifter, og at systemet benyttes aktivt som ledelsesverktøy. Foretakets manglende system er å anse som et kvalifisert og vesentlig brudd på de krav som stilles til et ansvarlig foretak. Teknisk sjef anser at dette forhold på selvstendig grunnlag kan begrunne avslag på å gi ansvarsrett. Avslag på ansvarsrett er en reaksjon som skiller seg fra de øvrige reaksjoner etter plan- og bygningsloven, idet det er rettet mot et foretak og ikke mot tiltaket i seg selv

Hagen Transports AS sin handlemåte i denne saken kvalifiserer etter teknisk sjefs vurdering til at det ikke gis ansvarsrett. Foretaket har etter dette ikke

bygningssmyndighetenes tillit for å utføre arbeidet. Foretaket ivaretar ikke sin lovpålagte rolle overfor bygningssmyndighetene i saken.

Overtredelsesgebyr:

I henhold til byggesaksforskriftens § 16-1 kan foretak ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g. Bygningssmyndighetene vurderer at i dette tilfellet vil beløpsgrense angitt i første ledd bokstav a nr. 2 være gjeldende, dvs. den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsslovens §§ 20-1 og 20-2 uten at det foreligger tillatelse, ilegges gebyr inntil kr. 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningssloven.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er. Videre vil det ha betydning om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningssloven. Ved vurderingen kan det også legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører. Teknisk sjef foreslår at overtredelsesgebyrets størrelse bør være kr. 50 000,- ut ifra tiltakets karakter.

Teknisk sjef vurderer ellers at avslag på ansvarsrett og overtredelsesgebyrets størrelse er tilstrekkelige sanksjoner i denne saken, og anbefaler å ikke følge opp med straffeansvar (politianmeldelse) etter plan- og bygningsslovens § 32-9 i denne omgang.

Søknad om tillatelse til oppfylling/bakkeplanering - fritak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan:

Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjente i møte 09.06.11 en søknad om oppfylling/bakkeplanering på naboarealet gnr 106 bnr 3 (grunneier Nordby), uten at det ble stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Området ble benyttet som turterreng, med innslag av forekomster fra den gang da havnivået sto høyere. Teknisk sjef anså denne oppfyllingen som unødvendig og uønsket i dette området. Når dette likevel er gjennomført, er det vanskeligere å argumentere imot den omsøkte oppfyllingen på gnr 105 bnr 3, da dette området vurderes å ha mindre betydning for kulturmiljøet.

Bygningssmyndighetene tar til etterretning signalene fra plan- og utviklingsavdelingen om at kommuneplanens krav til reguleringsplan ved tiltak som deponier og bakkeplanering, ikke er absolutt, og må sees i sammenheng med tiltakets omfang og varighet. Tiltakshaver påpeker at oppfyllingsvolumet er omtrent det samme som på gnr 106 bnr 3, de ligger inntil hverandre, og de vil ut fra hensynet til nærmiljøet være svært like. Videre vil varigheten av oppfyllingsarbeidet være forholdsvis kort, og tiltaket i sin helhet være avsluttet i løpet av 1 år. Vurdert i forhold til merarbeidet og behandlingstiden med å utarbeide en reguleringsplan, og det at reguleringsplanen bare vil ha en virketid på inntil 1 år, finner teknisk sjef det uhensiktsmessig å gå inn for denne løsningen. Teknisk sjef anser at de fleste argumentene vedrørende fritak for utarbeidelse av reguleringsplan er relevante i forhold til dispensasjonsspørsmålet.

Bygningssmyndighetene har i kontakt med tiltakshaver hele tiden lagt vekt på at det var viktig å beholde så mye som mulig av eksisterende skogskjerming mot



næringsområdet i øst – noe tiltakshaver også tok hensyn til i den opprinnelige søknaden. Teknisk sjef er derfor overrasket over at det nå fremgår at skogen mellom det aktuelle jorder og regulert næringsområde likevel ikke kan bevares, med basis i omsøkte oppfylling, samt i de uttegnede profiler. Teknisk sjef foreslår derfor at volumet på oppfyllingen reduseres for å bevare noe randvegetasjon. På denne bakgrunn kan teknisk sjef anbefale hovedutvalget for teknikk og miljø å godkjenne søknaden med vilkår, men med andre foretak som skal stå for tiltaket.

HTM-sak 65/12

**VEISALTING I ÅS KOMMUNE**

Saksbehandler: Olaug Talleraas	Arkivnr: Q03	Saksnr.: 12/463
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/12	12.04.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/12	07.06.2012

**Innstilling til hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.2012:**

1. Ås kommune vil ha som mål å redusere veisaltingen på kommunale veier.
2. Ås kommunes forbruk av veisalt på kommunale veier skal rapporteres årlig til kommunestyret.
3. Kveldroveien skal fortsatt ha bar vei strategi, men entreprenørene som kjører her må læres opp i tiltakene for redusert saltbruk i henhold til resultatene fra SaltSMART-prosjektet.
4. Ås kommune vil be Statens vegvesen om så raskt som mulig å iverksette tiltakene for redusert saltbruk i henhold til resultatene fra SaltSMART-prosjektet.
5. Det tas en ny vurdering av utfasing av bruk av veisalt i 2014.

Ås, 30.05.2012

Trine Christensen  
RådmannArnt Øybekk  
Teknisk sjef**Tidligere politisk behandling:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø, 12.04.2012: Saken utsatt på grunn av ønske om et kostnadsoverslag for alternativ vinterdrift.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø, 07.06.2012

Kommunestyret, 20.06.2012

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Melding om vedtak, HTM 12.04.2012
2. Saksfremlegget ved første behandling av saken, HTM 12.04.2012.

For øvrig vises det til [www.vegvesen.no/saltsmart](http://www.vegvesen.no/saltsmart)

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

Innbyggerinitiativet i Ski

Saksfremlegget vedrørende innbyggerinitiativet i Ski

Vedtaket vedrørende innbyggerinitiativet i Ski

Saksfremlegget i Fylkestinget - "Veisalt – Innbyggerinitiativ om redusert bruk av veisalt i Akershus"

Vedtaket i Fylkestinget - "Veisalt – Innbyggerinitiativ om redusert bruk av veisalt i Akershus"

**Utskrift av saken sendes til:**

Statens vegvesen Region Øst, Postboks 1010, 2605 Lillehammer

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Se saksfremlegg for HTM 12.04.2012

**Vurdering av saken:**

Se saksfremlegg for HTM 12.04.2012

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Det er vanskelig å beregne de økte kostnadene ved alternativt vintervedlikehold nøyaktig, da de selvfølgelig avhenger av vintrene. Vi har forsøkt å anslå etter beste evne, og det er tatt utgangspunkt i at den kvaliteten vi har på vintervedlikeholdet i dag skal opprettholdes.

Det nedenstående gjelder for alle kommunale veier utenom Kveldroveien/Myråsdalen (industriområde), der det i dag kjøres "bar vei"-strategi grunnet trafikkmengde med store kjøretøy i bakker. Kveldroveien/Myråsdalen vil omhandles spesielt.

I følge eksisterende brøyteinstruks i Ås kommune, skal det brøytes når det er 10 cm tørr snø eller 5 cm våt snø. Skal man satse på mer mekanisk fjerning av snø og is, må disse kravene senkes til 5 cm tørr snø og 2-3 cm våt snø. Det vil si at både egne mannskaper og eksterne entreprenører må ut og brøyte oftere. Vi har anslått at det vil føre til ca. 30 % mer brøyting. For å dekke opp det som kommunens egne mannskaper brøyter, må det da ansettes en mann (som man også har oppgaver til utenom vintersesongen) og i tillegg må vi sette bort vintervedlikehold i områder tilsvarende det en av de eksterne entreprenørene har i dag.

Dersom man ikke skal bruke salt i strøsingelen, vil denne lett feies bort fra veien på kalde dager med isføre. Et alternativ kan være varm sand. Frogn kommune har tidligere benyttet dette, men de gikk bort fra dette for noen år siden fordi det var veldig kostbart. Alternativet da er å strø mer med singel. Man kan anta at det økte behovet for strøsingel også vil være ca. 30 %.

Når man strør mer, blir det også mer strøsingel å feie opp om våren. Det er antatt at dette også vil øke med ca. 30 %.

Årlige kostnader:

Merkostnader for eksterne entreprenører (brøyting/strøing):	ca. kr. 900 000,-
Midler til en ansatt på kommunalteknisk:	ca. kr. 500 000,-
Årlige drift- og vedlikeholdskostnader på nye maskiner:	ca. kr. 200 000,-
Merkostnader strøsingel:	ca. kr. 50 000,-
Feiing:	ca. kr. 350 000,-

**Totalt vil det være behov for ca. 2 mill. kr. ekstra til vintervedlikehold.**

Investering:

- Veihevel: ca. kr. 2,5 mill. (ny)
- Hjullaster: ca. kr. 1,2 mill. (ny)

***Kveldroveien/Myråsdalen***

Som nevnt er dette veier i et industriområde, og det kjøres her "bar vei"-strategi. Disse veiene må fortsatt ha "bar vei"-strategi, og alternativet til salt er da CMA (eller tilsvarende produkter).

Ut fra det vi har funnet ut selges CMA i Norge i dag kun som "småsalg", det vil si i mengder opp til 1 tonn. Ved småsalg av denne typen er prisen kr. 20,- per kg (kr. 20 000 per tonn). I følge MK Trading, som er leverandør av CMA, vil prisen gå noe ned dersom det kommer henvendelser vedrørende større bestillinger til veivedlikehold. CMA skal benyttes på en annen måte enn salt. Salt benyttes i dag hovedsakelig som issmelter, mens CMA skal legges på tørre veier og forhindre at snø fester seg. Dersom man bruker CMA på riktig måte vil man bruke mindre mengde CMA i forhold til salt. I og med at CMA ikke er prøvd ut i veivedlikehold i Norge, er det vanskelig å vite nøyaktig hvor mye mindre mengde CMA man trenger i forhold til salt, men man kan kanskje anslå at man bruker ca 70 % av mengden salt.

I Kveldroveien/Myråsdalen er det de to siste årene brukt ca. 42 tonn salt årlig. Ut fra ovenfor nevnte estimat vil det si ca. 30 tonn CMA. Hvis vi anslår en pris på ca. 13 000 kr per tonn, vil det å erstatte veisalt med CMA i Kveldroveien/Myråsdalen koste ca. 400 000 kr., altså en merkostnad på ca. 375 000 kr. årlig i forhold til salt (salt koster ca. 600 kr. pr. tonn).

CMA hindrer som sagt at snø og is fester seg på veibanen. Det er da viktig at man får brøytet dette bort, så man må her også regne med økte utgifter til brøyting. Den entreprenøren som kjører i Kveldroveien/Myråsdalen i dag kjører også E6 og E18 for Statens vegvesen, og tar dette "på veien". Dersom vi skal starte alternativt vintervedlikehold her vil vi måtte endre rutiner, og sette dette bort til noen andre. I og med at det ikke er noen som bruker CMA i vintervedlikehold av veier på denne måten i dag, kan det bli vanskelig. Det er derfor også vanskelig å anslå kostnadene for dette. Et alternativ er at kommunalteknisk avdeling gjør dette med egne mannskaper, men da må det ansettes enda en ekstra person (ca. kr. 500 000,- årlig), og det må kjøpes inn en brøytemaskin til, for eksempel en traktor.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ås kommune er kjent med at veisaltning kan gi miljøskader, dårligere vannkvalitet, bidra til økt rustangrep, økt korrosjon på jern- og betongkonstruksjoner, mer sprekker og telehiv i veier og flere andre uheldige følgeskader. Vi er også kjent med at det foregår mye forskning på området og at Statens vegvesen i disse tider holder på å avslutte hovedrapporten etter SaltSMART-prosjektet.

Det må være et mål å redusere bruken av kjemikalier i vinterdriften så mye som mulig, uansett hva slags middel man bruker. Men, å ikke skulle benytte midler for å fjerne snø og is i det hele tatt i bestemte tilfeller, synes ikke gjennomførbart med tanke på fremkommelighet og trafikksikkerhet. Ut fra den forskningen som foreligger er det så langt ikke funnet alternativer som er både like effektive, og som ikke har negative effekter når de brukes i tilstrekkelig store mengder.

Vi mener at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon som tilsier at å fase ut bruk av veisalt er det eneste rette. Vi mener at det må være et mål å redusere bruken av veisalt så mye som mulig, og vil følge anbefalingene som kommer i rapporten fra SaltSMART-prosjektet.

Når det gjelder Kveldroveien mener vi at det fortsatt må være bar vei strategi her. Så lenge Tollvesenet ikke klarer å stanse dårlig skodde trailere på grensa, kan ikke vi unngå å ha en bar vei strategi der det kjører over 4000 biler i døgnet.

Vi mener at det bør tas en ny vurdering av utfasing av salt etter at man har sett på resultatene av tiltakene for å redusere saltbruken, og foreslår å ta saken opp til ny vurdering i 2014.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 66/12

[Gå til sakliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 66/12

**GNR 27 BNR 14 - DRØBAKVEIEN 71 - GENERELL MAPPE**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 27/14

Saksnr.: 11/2054

---

**Utvalg**

**Utv.nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

66/12

07.06.2012

## **Innstilling til hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.2012:**

Eier av eiendommen gnr 27 bnr 14, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom ny prøve av avløpsvannet etter oljeutskilleren ikke er tatt, analysert og oversendt Ås kommune innen **01.10.2012**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.10.2012, også helligdager, inntil pålegget er gjennomført.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

## **Tidligere politisk behandling:**

Ingen

## **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

## **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

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

Krav om ny kontrollprøve etter oljeutskiller, datert 19.09.2011

Vedrørende krav om kontrollprøve etter oljeutskiller, datert 26.01.2012

Varsel om tvangsmulkt, datert 23.04.2012

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

Dokumentasjon fra kontroller og tilsyn ved anlegget

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

Saksbehandler

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

Ved bensinstasjonen på Korsegården (gnr 27 bnr 14) ble det 25.08.2011 rutinemessig tatt en prøve av avløpsvannet etter oljeutskilleren. Prøvens oljeinnhold var 366 ppm. Maksimalt godkjent verdi i henhold til Forurensningsforskriften § 15-7 er 50 ppm (50 mg/l).

I brev av 19.09.2011 til grunneier, stilte Ås kommune krav om at det skulle tas en prøve til i løpet av 2011. Resultatet fra prøven skulle oversendes Ås kommune innen 15.01.2012. Vi mente at en prøve til vil vise om det er et generelt problem med utslipp av oljeholdig avløpsvann fra eiendommen eller om prøven fra 25.08.2011 var et enkelttilfelle.

Vi mottok ikke ny prøve innen fristen 15.01.2012. I brev av 26.01.2012 purret vi opp dette og satte ny frist til 15.02.2012.

Krav om ny prøve ble gitt med hjemmel i Forurensningsforskriften § 15-7, 1.ledd:

*Ved utslipp av oljeholdig avløpsvann skal oljeinnholdet ikke overstige 50 mg/l.*

Vi har fremdeles ikke mottatt resultat fra ny prøve, og i brev av 23.04.2012, ble det derfor gitt varsel om tvangsmulkt. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Forurensningsforskriften § 41-6.

Vedtak om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til staten, og innfordres av Statens Innkrevingsentral etter oversendelse av vedtak fra HTM. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Utslipp av oljeholdig avløpsvann til kommunalt spillvannnett, kan ødelegge kommunalt ledningsanlegg og pumpestasjoner nedstrøms utslippet. I tillegg er oljeholdig avløpsvann ødeleggende for renseprosessen og renseanlegget.

**Vurdering av saken:**

Krav om innsending av ny kontrollprøve er ikke etterkommet innen gitte frister. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført vårt krav.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel i saker om pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg og tilknytning til kommunalt ledningsnett i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette også er et passende beløp i denne saken.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.10.2012 og frem til Ås kommune har mottatt ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Krav om å overlevere resultatet fra ny prøve av avløpsvannet etter oljeutskilleren er ikke etterkommet. Vi mener at illeggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført vårt krav.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

01.10.2012.



**HTM-sak 67/12****R-272 - REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRD NÆRINGS-PARK-  
DETALJREGULERING**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-272

Saksnr.: 12/55

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/12	16.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/12	07.06.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.2012:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan – detaljplan - for Nygård Næringspark, som vist på kart datert 08.05.2012, med reguleringsbestemmelser datert 08.05.2012.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø drøftet seg frem til følgende endringsforslag:

- Stryke siste del av innstillingen f.o.m. "avgrenset som".
- Legge til: Det vises til bestemmelser i kommuneplanen. HTM presiserer at dette ligger til grunn for reguleringsarbeidet.

**Votering:** Innstillingen med HTMs endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 16.02.2012:**

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 12-8 godkjenner hovedutvalg for teknikk og miljø at det utarbeides reguleringsplan for Nygård Næringspark. Det vises til bestemmelser i kommuneplanen. HTM presiserer at dette ligger til grunn for reguleringsarbeidet.

**Tidligere politisk behandling:**

- Kommuneplan 2011 – 2023, godkjent i kommunestyret 06.04.2011.
- Forespørsel om regulering – sak 12/12 i Hovedutvalget for teknikk og miljø 16.02.2012.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

- Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel
2. Reguleringskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Illustrasjonsplan
5. Illustrasjon av bebyggelse – perspektivframstilling
6. Planbeskrivelse m.m.
7. Grenseområdet mot Vinterbro Næringspark (R-226)

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Arkitektene Astrup og Hellern AS, Svovelstikka 1, 0661 OSLO
- Nygård Næringspark AS
- Berørte grunneiere, naboer, foreninger, utvalg og etater

**SAKSUTREDNING:**

**Kommuneplanen:**

Kommuneplanen for Ås ble vedtatt 06.04.2011. Planen viser blant annet et større næringsområde - N1 - nordvest for Nygårdskrysset. I bestemmelsene til kommuneplanen, § 13, pkt. 4, står det blant annet (korrigeret/utvidet tekst):

*I område til næringsbebyggelse ved Nygårdskrysset (N1) tillates ikke detaljhandel eller kontorbedrifter. Reguleringsprosessen skal avklare nærmere hvilke typer næring som tillates etablert på dette arealet. Øvrige forhold som skal belyses eller avklares i reguleringsarbeidet, er gitt i kommuneplanens § 11, herunder forhold som vegetasjonsskjerm og andre landskapshensyn.*

**Forespørsel om regulering:**

Reguleringsplanen er utarbeidet av Arkitektene Astrup og Hellern AS på vegne av utbyggingsselskapet Nygård Næringspark AS

Forespørsel om regulering av dette arealet ble forelagt hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 16.02.2012, sak 12/12., i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8. Utvalget vedtok enstemmig følgende:

*Under henvisning til plan- og bygningslovens § 12-8 godkjenner hovedutvalg for teknikk og miljø at det utarbeides reguleringsplan for Nygård Næringspark. Det vises til bestemmelser i kommuneplanen. HTM presiserer at dette ligger til grunn for reguleringsarbeidet.*

Oppstart av reguleringsarbeid ble forhåndsvarslet 22.02.2012.

**Forslag til reguleringsplan – detaljregulering:**

Arkitektene Astrup og Hellern AS har 08.05.2012 oversendt reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Se vedlegg 2 – 6.

**Vurdering av saken:**

Planforslaget er godt gjennomarbeidet, med forholdsvis høy utnyttelse, og med adkomst fra "industriveien" mellom Nygårdskrysset og Vinterbrokrysset. Teknisk sjef har ikke i detalj vurdert alle sider ved saken. Det synes som om planforslaget følger opp kommuneplanen. Eventuelle justeringer i planforslaget foretas i forbindelse med offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen grenser i nord nesten inntil reguleringsplan for Vinterbro Næringspark N4 (R-226). Siden eiendomsgrensen ligger litt sør for adkomstveien til planområdet, og siden det nye planforslaget går fram til denne eiendomsgrensen, blir det en smal uregulert stripe mellom naboplanene. Det nye planforslaget bør derfor utvides, ved at det uregulerte området reguleres til veiareal.

Se vedlegg 7.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Teknisk sjef anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte parter til uttalelse.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket om offentlig ettersyn kan ikke påklages. Når planen er behandlet ferdig i kommunestyret, gis det klageadgang.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Reguleringsplanen er rettskraftig når planen er vedtatt i kommunestyret.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

HTM-sak 68/12

[Gå til sakliste](#)

[<<Forrige sak](#)

[Neste sak>>](#)

HTM-sak 68/12

## GNR 100 BNR 1 - MELBY GÅRD - FRADELING AV KÅRBOLIG

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 100/1

Saksnr.: 12/740

---

**Utvalg**

**Utv.nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

68/12

07.06.2012

### **Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 07.06.2012:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2 dispenserer hovedutvalget for teknikk og miljø fra kommuneplanens arealdel, jfr. også jordlovens § 12, og godkjenner deling av gnr 100 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:2000, datert 13.04.2012, på følgende vilkår:

Det skal tinglyses godkjent atkomst fra fradelt parsell fram til offentlig vei.

Ås, 30.05.2012

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

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

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Kartskisse i målestokk 1:2000, datert 13.04.2012
3. Søknad fra Arnt Kvæstad, datert 14.03.2012
4. Uttalelse fra Landbrukskontoret i Follo, datert 24.04.2012

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

Sakens øvrige dokumenter

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

Arnt Kvæstad, Melby gård, Sundbyveien 17, 1407 Vinterbro  
Landbrukskontoret i Follo, her

### **SAKSUTREDNING:**

#### **Fakta i saken:**

Hjemmelshaver Arnt Kvæstad har søkt om å fradele en parsell på ca. 2 dekar fra gnr 100 bnr 1, Melby gård, se vedlegg 3. Gårdseiendommen er totalt på ca. 268 dekar. Parsellen, som er søkt fradelt, er bebygd med en kårbolig (tomannsbolig).

Eiendommen er uregulert og er i gjeldende kommuneplan disponert til område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål), underformål a. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Driften på gården er endret og det drives nå kun med kornproduksjon og dyrking av sommerblomster med gartneriutsalg i perioden fra ca. 1. mai til 1. juli. Behovet for en kårbolig er derfor ikke lengre til stede.

Søknaden krever dispensasjon fra kommuneplanens areadel.

**Uttalelse fra Landbrukskontoret i Follo:**

Søknaden har vært oversendt landbrukssjefen til uttalelse i henhold til jordlovens § 12, og landbrukssjefen uttaler blant annet at:

*I dette tilfellet er ikke samfunnsinteresser av stor interesse inne i bilde. En fradeling av omsøkte kårbolig må eventuelt baseres på at den ikke er nødvendig for landbruksdrifta på Melby.*

*Eiendommens jordbruksarealer er forholdsvis små og drifta er kornproduksjon. Ut i fra landbruksdrifta på Melby anser derfor landbrukssjefen at det ikke er nødvendig med en kårbolig på eiendommen. Behovet er dekket gjennom den øvrige boligmasse på eiendommen.*

Landbrukssjefen vurderer ikke kårboligen som nødvendig, for landbruksdriften på Melby gård, og mener at den kan fradeles. Se vedlegg 4.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det er mange år siden kårboligen ble oppført. Den gangen var det en annen drift av landbrukseiendommen som tilsa at det var fornuftig/nødvendig med to boliger. I ettertid er driften lagt om. Utviklingen generelt i landbruket de siste årene, tilsier at to boliger ikke lenger er nødvendig på en landbrukseiendom av denne størrelsen, og som kun driver med kornproduksjon.

Landbrukssjefen har også uttalt seg positivt til søknaden. Kårboligens beliggenhet, i ytterkant av eiendommen, tilsier også at det ligger til rette for en fradeling.

Teknisk sjef foreslår derfor at Hovedutvalg for teknikk og miljø gir dispensasjon og tillater at kårboligen kan fradeles fra gnr 100 bnr 1.

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr på kr 6 000,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

[Gå til sakliste](#)[<<Forrige sak](#)[Neste sak>>](#)

HTM-sak 69/12

**GNR 42 BNR 76 - ÅSTORGET FELT 3 - MENY - NY-/TILBYGG –  
FORRETNINGSBYGG ENDRING AV RAMMETILLATELSE**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 42/76

Saksnr.: 12/965

**Utvalg****Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

69/12

07.06.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljø

/

Delegert bygnings- og reguleringsjefen

/

Delegert bygnings- og reguleringsjefen

/

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø den 07.06.12:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes det en endring av rammetillatelse datert 17.09.09 ved at det tillates etablering av et ekstra parkeringsdekke i 3. etasje, utvidelse av glassgården, ny rømningstrapp og heis og fasadeendring på godkjent forretningsbygg beliggende i felt 3 i Ås sentrum nord – Åstorget.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.1 vedrørende bygge- og formålsgrenser i forbindelse med en utvidelse av glassoverdekket/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg, da utvidelsen er marginal i forhold til tidligere gitt dispensasjon for samme forhold.
3. Vilkår som er stilt i rammetillatelse av 17.09.09 gjelder fortsatt med tilpasning til nytt lovverk som er innført.

Ås, 30.05.2012

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

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan
2. Trafikkplan
3. Fasadetegninger
4. Snittegninger
5. Plantegning 1. etasje
6. Plantegning 2. etasje

7. Plantegning tak
8. Søknad om endring av rammetillatelse
9. Søknad om dispensasjon
10. Søknad om endring av rammetillatelse - skjema
11. Foreløpig brannstrategi
12. Redegjørelse trafikk-/gateplan datert 31.03.11 vedr. felt 5
13. Referat fra møte i Ås kommune 18.03.11 vedr. parkering/trafikkplan
14. Merknad fra naboer datert 26.03.2012
15. Møte i HTM 17.09.09 – utskrift av møtebok
16. Møte i HTM 17.09.09 – saksfremlegg HTM-sak
17. 11 vedlegg til tidligere saksfremlegg vedr. rammetillatelse 17.09.09

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

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Hille – Melbye AS Arkitekter AS, Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
2. Ås sentrum as v/Urbanium AS, Hasleveien 15 B, 0571 OSLO
3. Naboer i Kajaveien 29 til 39

**SAKSUTREDNING:**

**Tidligere behandling av saken:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø godkjente i møte den 17.09.09 rammetillatelse for oppføring av et nytt forretningsbygg beliggende i felt 3 i Ås sentrum nord – Åstorget. Prosjektet består først og fremst av en dagligvarebutikk for butikkjeden Meny. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende bygge- og formålsgrenser i forbindelse med en glassoverdekket/klimatisert gate i en etasje mellom nytt og eksisterende bygg, under forutsetning av at sørfasaden ut mot Rådhusplassen brytes opp med et større vindusfelt, og at høyden på inngangspartiet ut mot Rådhusplassen reduseres til en etasje.

**Eksisterende forhold og gjeldende regulering**

Rådhusplassen 33 og 35 på gnr 42 bnr 76, er et av storkvartalene som er pekt ut til sentrumsutvikling i Ås sentrum. Hovedatkomsten er fra T-krysset i Drøbakveien, hvor man kommer inn på Rådhusplassen som ligger på sørsiden av området. Drøbakveien (riksvei 152) er den mest dominerende avgrensningen/barrieren i området der den ligger sørvest – nordøst.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for området Sentrum nord, Åstorget, som ble vedtatt i kommunestyret den 17.06.09. Planområdet for hele Åstorget utgjør ca. 22,9 daa. Av reguleringsbestemmelsene går det fram at det tillates bebyggelse innenfor angitte bygge- og formålsgrenser og kotehøyder som planen viser, med et totalt bruksareal BRA=32.000 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal utgjøre en arkitektonisk helhet. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates over maksimale kotehøyder.

Felt 3 ligger helt vest i planområdet, og er regulert til forretning/kontor/-bevertning/allmennyttig formål. Feltet er regulert med brutto grunnflate på 2400 m<sup>2</sup> og det tillates en utnyttelse med et bruksareal på 4800 m<sup>2</sup> BRA. Kotehøyde på gesims er tillatt opptil K 106,0. Kjøreadkomst for kunder og varetransport er fra Rådhusplassen i sør.

#### **Søknad om endring av rammetillatelse:**

Hille Melbye Arkitekter AS har på oppdrag av Ås sentrum as v/Urbanium AS sendt inn en søknad om endring av rammetillatelsen for oppføring av ny dagligvareforretning med parkeringsanlegg og glassoverdekket inngangsparti. Søknaden omfatter etablering av et ekstra parkeringsdekke i 3. etasje, utvidelse av glassgården, ny rømningstrapp og heis og fasadeendring.

#### **Søknad om dispensasjon:**

Det søkes om dispensasjon vedrørende bygge- og formålsgrenser for glassgården mellom Erik Johansen-gården og det nye bygget. I rammetillatelsen er det tidligere gitt dispensasjon fra § 21 i reguleringsbestemmelsene vedrørende dette forholdet. Glassgården er i denne søknaden utvidet fra 296 m<sup>2</sup>BRA til 374 m<sup>2</sup>BRA. Bakgrunnen for dette er at det er behov for vindfang mot glassgården fra begge sider av klimatiske hensyn, og brannkrav til eget vindfang for atkomst til parkeringsplanene på grunn av rømning.

#### **Bakgrunn for å endre rammetillatelse – parkering og kjøremønster:**

I rammetillatelsen for felt 3 fra 2009 inneholder forretningsbygget en parkeringsetasje med 56 p-plasser. Søknaden om å endre rammetillatelsen med en ekstra parkeringsetasje har sin bakgrunn i en endring av reguleringsplanen for felt 1, fra å ha garasjeanlegg for store deler av Åstorget til nå å inneholde parkeringsanlegg hovedsakelig for boliger på felt 1.

For å tilfredsstille behovet for parkeringsplasser for hele Åstorget ble det i møte med kommunen 18.03.2011 foreslått en løsning med en ekstra parkeringsetasje i felt 3 (herværende søknad). Endringen av felt 3 skulle ikke kreve dispensasjon fra tillatte gesimshøyder. Det ble lagt frem en oversiktstabell som viste, at med en ekstra parkeringsetasje, ville det samlede antall parkeringsplasser tilfredsstille kommunens krav til parkeringsdekning. Dette forholdet ble lagt til grunn for å gi rammetillatelse for utbygging av felt 5, se vedlegg 12 og 13..

Tabellen, som er revidert etter søknad om endring av felt 5 og felt 3, viser at det samlede krav til p-plasser er 260, hvorav 106 dekkes på felt 3. Av disse er 8 plasser reservert for funksjonshemmede nær inngang til trapp, heis og rullebånd. Dette utgjør 7,5 %. Parkeringsplasser i plan 2 reserveres for handlende som kan benytte rullebånd fra gateplan, mens parkeringsplasser på plan 3 reserveres for ansatte som har atkomst via heis og trapp.

Sammen med tabellen ble det også lagt frem en trafikkplan over kjøremønstre for hele kvartalet. Trafikkplanen viser at all kjøring til parkeringsanlegg via Raveien gjelder for boliger i felt 1 og 5, mens all kjøring til parkering for næringstrafikk (butikker og kontorer) skjer fra Rådhusplassen i parkeringsanlegg i felt 3 og på gateplan mot Rådhusplassen med atkomst i nær tilknytning til Rv 152. Således vil hoveddelen av trafikken (næringsparkering) belastes veinettet i minst mulig grad.



Parkeringsløsningen med to parkeringsplan på felt 3 ivaretar etter utbyggers mening krav til parkeringsdekning for Åstorget.

**Gesimshøyder:**

Gesims for det omprosjekterte bygget er kote 105,4. Dette er brystning for fasadeelementer rundt bygningen som vil være synlig fra omgivelsene. Dette er en økning på 40 cm i forhold til gesims i gitt rammetillatelse. Over brystningen stikker det opp 2 heis- og trapperom til kote 107,2 og kote 108,4, begge innenfor 3 meter over tillatt gesims. Heis- og trapperommene utgjør til sammen 64 m<sup>2</sup> BRA. Det omsøkte prosjektet holder seg dermed innenfor tillatte gesimshøyder gitt i reguleringsplan.

**Planløsning:**

Menybutikken er trukket lengst nord i 1. etasje. Dagligvarebutikken ønsker minst mulig vinduer, og varer er plassert inne i bygget. Personalrom og kontorer sammen med et gjeste HC-toalett ligger mot nordsiden av bygget med vinduer på fasaden. Det gjenstående forretningsarealet legges mot Rådhusplassen med store vinduer for utstilling av varer. Dette var en forutsetning for dispensasjon gitt i rammetillatelsen.

Rullebåndet mellom 1. etasje og parkering på plan 2 ligger med bunn av båndet nær inn- og utgang til dagligvarebutikken, slik at handlevogner som skal opp og ned av rampen får lett tilgang til butikken med det store handlevolumet. Hovedtrapp og heis er plassert sentralt i forhold til parkeringsplassene og med lett tilgang fra Rådhusplassen. Parkering på plan 3 må ha egen rømningsvei uten å måtte gå gjennom forretninger. Heistilkomst til alle etasjer sikrer tilgjengelighet til begge parkeringsplan. Utbygger mener at planløsningen er basert på funksjonelle løsninger som ivaretar de næringsdrivende, de handlende og de som parkerer uavhengig av forretningene. Det omsøkte arealet er innenfor tillatt maksimumsareal gitt i reguleringsplan.

**Glassgård:**

En annen forutsetning for dispensasjon i rammetillatelsen, var at høyden på inngangspartiet (glassgården) ut mot Rådhusplassen skulle reduseres til en etasje. I rammetillatelsen ble det foreslått at rullebåndet mellom 1. etasje og parkeringen i plan 2 kunne snus motsatt vei, slik at takhøyden over rullebåndet skulle økes på nordsiden. Det ville medført at trapp- og heisrommet måtte ha fått en usentral plassering i forhold til parkeringsplasser og tilgjengelighet fra Rådhusplassen. Utbygger mener at dette gir en lite funksjonell løsning. De har derfor kommet frem til en utforming av inngangspartiet hvor vindfang mot Rådhusplassen har 1 etasjes høyde, hvoretter tak over rullebånd hever seg til 2 etasjer, mens tak over handlegate beholder 1 etasjes høyde. Hele fronten mot Rådhusplassen utføres i glass med god kontakt mellom ute og inne. Om vinteren vil glassgården være opplyst, noe de mener vil gi en innbydende virkning.

**Nabovarsling/merknader:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er kommet inn samlet merknader fra naboer i Kajaveien 29 til 39.

Naboene hevder at forretningsarealet i felt 3 ikke har økt, slik at det ikke kan dokumenteres at det er behov for ytterligere parkeringsareal. De mener at det er

behov for mer parkering i Ås sentrum, men hevder at det er urimelig at dette bygget skal dekke parkeringsbehovet for andre bygg, og at andre forretningsbygg i sentrum er pålagt å dekke parkering på egen grunn, bl.a. under bakken. Videre mener de at parkering på taket vil medføre negative konsekvenser i form av støy, forurensning og utsikt. Naboene avventer dokumentasjon om økt parkeringsbehov. De mener at behovet bør dekkes under bakken og at taket skal gis en parkmessig utforming.

**Kommentar til nabomerknader:**

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 4.2 for Åstorget, skal det etableres garasjeanlegg på felt 1 og 3. Hensikten med garasjeanleggene er å bidra med parkeringsplasser for hele kvartalet.

Parkerte biler på taket vil i stor grad skjermes av fasadelementer som stikker 1,2 meter opp over gulvnivå. Det betyr at bilpansere ikke vil være synlig, kun deler av overbygg og tak på bilene regnet i rett linje. Fasadelementene vil også kunne ta av for sjenerende støy. Forurensning fra parkering på tak eller under tak vil ikke gi forskjellig utfall.

Kajaveien ligger på nordvestsiden av omsøkt prosjekt og på andre siden av Rv 152. I avstand ligger nabobebyggelsen mellom 48,5 m fra det nærmeste huset (Kajaveien 33) og 66,0 m fra huset lengst i fra (Kajaveien 39). I terrenget ligger naboene i Kajaveien 29 til 33 med takkant mellom kote 107,2 og 107,6 (ref.3D-kart fra kommunen). Disse husene ligger således noe høyere og kan få siktlinje mot taket i felt 3. Det er dog høye trær mellom naboer og fylkesveien. Disse skjærmer bebyggelsen både fra Fylkesveien og Ås sentrum. Det er stor avstand mellom naboer og omsøkt tiltak.

Parkeringsbehovet er dokumentert i vedlegg E2. Parkeringsanlegg med to plan under bakken og parkanlegg på taket kan ikke realiseres av økonomiske årsaker.

**Brannteknikk:**

Egil Berge er engasjert av Ås sentrum as/Urbanium AS for å utarbeide brannstrategi for Meny-bygget og den del av Erik Johansen-gården som blir berørt via mellomliggende glassgate. En brannstrategi som ble innlevert i forbindelse med tidligere søknad om rammetillatelse er revidert etter endringene av bygget. Det blir opplyst at komplett brannstrategi og branntegninger vil innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

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

I rammetillatelsen stilte Hovedutvalget for teknikk miljø to forutsetninger for å gi dispensasjon for bygge- og formålsgrenser i forbindelse med glassgården.

Den ene forutsetningen var at sørfasaden ut mot Rådhusplassen skulle brytes opp med større vindusfelt. Bakgrunnen for dette var at man mente at fasaden ut mot Rådhusplassen ga inntrykk av å være en "bakgårdsfasade". Fasaden virket for "lukket" og avvisende, og medvirket ikke til å levendegjøre gatemiljøet på en positiv måte. Revidert planløsning viser nå 6 større vindusfelt ut mot Rådhusplassen, og teknisk sjef anser at vilkåret er etterkommet.

Den andre forutsetningen var å redusere høyden på inngangspartiet ut mot Rådhusplassen til en etasje. Hovedutvalget for teknikk og miljø mente at inngangspartiet ved den glassoverdekkede gaten hadde en høyde som bidro til at Menybygget sammen med Erik Johansen-gården så ut som ett bygg – nærmest et kjøpesenter. Dette signaliserte ikke intensjonene i reguleringsplanen om en passasje mellom bygningene.

Revidert løsning imøtekommer bare delvis kommunens krav til en etasje på inngangspartiet ut mot Rådhusplassen. Vindfanget mot Rådhusplassen er nå utformet med 1 etasjes høyde, hvoretter tak over rullebånd hever seg til 2 etasjer, mens tak over handlegate beholder 1 etasjes høyde. Samtidig med at hele fronten mot Rådhusplassen utføres i glass, visualiserer likevel denne løsningen bedre at det er et mellombygg med en passasje. Teknisk sjef hadde helst sett at rullebåndet mellom 1. etasje og parkeringen i plan 2 kunne snus motsatt vei, slik at takhøyden over rullebåndet kunne økes på nordsiden. Man vil likevel ikke motsette seg forslaget, med bakgrunn i utbyggers vurdering av den funksjonelle løsningen.

Reguleringskartet angir en maksimal kotehøyde på gesims på c +106,0, mens gesims (brystning for fasadelementer) for det omprosjektete bygget er kote 105,4. To oppbygg for heis- og trapperom holder seg innenfor den lovlige høyden på 3 meter over tillatt gesims. Imidlertid har bygningen et tårn i det vestre hjørnet med en kotehøyde på c +107,2 som inneholder en rømningstrapp fra de to parkeringsdekkene. Dette utgjør en så liten del av bygningen at det er vanlig praksis å godkjenne slike detaljer uten dispensasjon.

I følge reguleringsbestemmelsene for Åstorget skal det etableres garasjeanlegg på felt F1 og F3. Hensikten med garasjeanleggene er å bidra med parkeringsplasser for hele kvartalet. Utbyggingen av felt F5 som er igangsatt er også vurdert ut i fra dette forholdet.

Merknader fra naboer i Kajaveien går blant annet på at parkering på taket vil medføre negative konsekvenser i form av støy, forurensning og utsikt. For å overholde gjeldende reguleringsplans krav til høyde kan man ikke ha tak over øverste parkeringsetasje på felt F3. Teknisk sjef finner de fleste av utbyggers tilsvarende til merknadene relevante, og viser til at det er stor avstand mellom naboer og omsøkte tiltak.

Utbyggingsprosjektet er et ledd i at Ås sentrum trenger fornyelse, og må styrkes. Fordelene med å godkjenne endringen av rammetillatelsen er klart større enn ulemperne. Etter en samlet vurdering, hvor hensyn til naboer og området som helhet er vektlagt, mener teknisk sjef at utbyggingen ikke vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som generelt forventes ved gjennomføringen av utbyggingsplanene for Ås sentrum. Teknisk sjef anbefaler Hovedutvalget for teknikk og miljø å godkjenne den omsøkte endring av rammetillatelsen for felt F3.

[Gå til saksliste](#)[<<Forrige sak](#)**HTM-sak 70/12****GNR 42 BNR 1 FNR 196 - NYE PENTAGON II, FELT B3 - NYBYGG - STUDENTBOLIGER**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 42/196

Saksnr.: 12/1002

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	70/12	07.06.2012
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	/	
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	/	
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 07.06.12:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 gis det rammetillatelse for oppføring av 2 boligblokker på felt B3 Nye Pentagon II, gnr 42 bnr 1 fnr 196.
2. Teknisk sjef gis fullmakt til å sette vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse, samt å kunne behandle dette delegert med utgangspunkt i rammetillatelsen.

Ås, 30.05.2012

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

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan - illustrasjonsplan
2. Fasadetegninger
3. Snittegninger
4. Plantegninger
5. Illustrasjoner
6. Søknad om rammetillatelse
7. Søknad om rammetillatelse – skjema
8. Grad av utnytting – BYA
9. Estetisk beskrivelse med illustrasjoner
10. Merknad datert 17.04.12 fra Olav Martin F. Kvalsvik
11. Samlet merknad datert 24.04.12 fra diverse naboer
12. Tilsvar til merknader datert 25.04.12 fra BAS arkitekter AS

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

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. BAS arkitekter AS, St. Mariegade 96-98, 1706 SARPSBORG
2. Studentsamskipnaden i Ås, v/Einride Berg, Herumveien 6, 1430 ÅS
3. Olav Martin F. Kvalsvik, Herumveien 20b, 1430 ÅS
4. Anstein Moe og Gerd Andreassen, Herumveien 16a, 1430 ÅS
5. Siri Kjær, Herumveien 17, 1430 ÅS
6. Olav Martin F. Kvalsvik og Else Merethe K. Fagermoen, Herumveien 20b, 1430 ÅS
7. Vidar Bylterud og Gro Bylterud, Herumveien 22a, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:****Eksisterende forhold og planstatus:**

Eiendommen gnr 42 bnr 1 fnr 196 – felt B3 - er en del av planområdet Nye Pentagon II, og er regulert til boligbebyggelse, studentboliger, vedtatt av kommunestyret 28.03.12 (R-269). Planområdet består hovedsakelig av studentbyen Pentagon, private boligtomter (3 stk.), noe LNF- område mot nord, tilkomstveier og parkeringsplasser. Mot øst avgrenses planområdet av Herumveien og den private boligeiendommen Herumveien 17. Nord for planområdet er det jordbruksarealer, mens det ligger skog og tidligere beitemark mot vest. Mot sør grenser området mot hovedparkeringen for studentområdet, Kilehagen Borettslag og Kilehagen Byggelag. Hovedatkomst til området skjer fra Herumveien. Området ligger i gangavstand fra sentralområdet til UMB, GG-hallen og Ås sentrum.

**Søknad om rammetillatelse:**

BAS arkitekter AS har på vegne av Studentsamskipnaden i Ås sendt inn en søknad om rammetillatelse for å oppføre to nye blokker på felt B3, Nye Pentagon II. Blokkene er bundet sammen med atkomstramper som er utformet som en brokonstruksjon med skråstilte søyler. Blokkene består av 8 etasjer, og med en gesimshøyde på 100,3 meter over havet, noe som er 20 cm mer enn den regulerte gesimshøyden. Hver etasje utgjør en bruksenhet med 16 hybler – dvs. til sammen 16 bruksenheter med totalt 254 studenthybler. Totalt bebygd areal utgjør 940 m<sup>2</sup> BYA, mens bruksarealet utgjør 6285 m<sup>2</sup>.

**Nabovarsling/merknader:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Det er innkommet 2 brev med merknader.

1. Merknad mottatt 17.04.12 fra Olav Martin F. Kvalsvik, eier av Herumveien 20b.
2. Merknad mottatt 24.04.12, skrevet som ett samlet brev fra eiere av følgende adresser: Anstein Moe og Gerd Andreassen, eier av Herumveien 16a.  
Siri Kjær, eier av Herumveien 17.  
Olav Martin F. Kvalsvik og Else Merethe K. Fagermoen, eiere av Herumveien 20b.  
Vidar Bylterud og Gro Bylterud, eiere av Herumveien 22a.

Ankepunktene i begge kommentarene er byggenes høyde og manglende stedstilpasning. De hevder at foreslått nybygg vil gi ulemper for utsikten fra deres boliger og tomter. Så vidt de kjenner til, vil de foreslåtte nybygg være de desidert høyeste bygg som er oppført i Ås kommune.

**Kommentarer til merknadene:**

I brev datert 25.04.12 fra BAS arkitekter AS påpeker de at bebyggelsen holder seg til den nylig vedtatte reguleringsplanen og bestemmelsene for området, Nye Pentagon II, når det gjelder blant annet høyde og stedstilpasning.

Bebyggelsen vil i tråd med intensjonen i reguleringsplanen, ligge i overgangen mellom bebyggelsen på Pentagon og kulturlandskapet i nord og vest, som frittstående punkthus med varierende høyde, fra åtte til tre etasjer for felt B. For felt B3 er det regulert to punkthus med åtte etasjer. Ny bebyggelse vil få en gesimshøyde på kote 100,3, dette vil si 2,9 m (korrigerede tall gjort av kommunen etter endring i prosjektet) høyere enn Mølla på Pentagon, som ligger 33-35 m fra ny bebyggelse. I tillegg tillates teknisk rom på tak, inntrukket med minimum 45 graders vinkel inn på takflaten. Dette er ivarettatt i prosjektet.

**Grad av utnytting – BYA:**

Den nylig vedtatte reguleringsplanen Nye Pentagon II, definerer utbygging av felt B som følgende: Total utbygging av hele feltet med en maks BYA på 11 000 m<sup>2</sup>. Det er kun felt B5 som i dette området er eksisterende bebyggelse, med en BYA på 697 m<sup>2</sup>. For felt B3 vil samlet BYA for de to blokkene bli 940 m<sup>2</sup>. Gjenstående samlet BYA for felt B blir da 9363 m<sup>2</sup>.

**Estetikk:**

Det etableres to nye blokker på felt B3 vest for den eksisterende bebyggelsen på Pentagon, Løa og Mølla. Tilliggende bebyggelse, gamle Pentagon består av studentboliger fra 1960-70 tallet, oppført som punkthus i relativt flatt terreng, utført med rød teglstein og sorte fasadeplater i fasaden. Øvrig bebyggelse innenfor planområdet er tradisjonelt utført i tre.

Visjonen for den nye planen, Nye Pentagon II er en overordnet ide og helhetsplan for hele Pentagon. "Bevare, forbedre og fornye", slik at man ved å etablere ny bebyggelse slik at Pentagon og Pentagonveien blir mer urban og attraktiv, samtidig som kvaliteten til eksisterende studentboliger og kontakten med det grønne bevares.

De to nye blokkene etableres i åtte etasjer i det vestvendte terrenget på nedsiden av Pentagon, og vil underordne seg det store karakteristiske landskapsrommet.

**Adkomst**

Adkomst til blokkene vil være fra østsiden, langs med Løa og inn på adkomstbroer i 3. etasje av blokkene. Denne adkomsten knytter seg til gangveinettet i området.

Det etableres HC-plasser for blokkene i dette området, slik at HC-plassene er en integrert del av området.

Kjøreadkomst til området skjer via adkomstvei parkeringsplass på vestsiden av blokkene, med adkomst i kjellerplan. Det etableres utvendig trappeforbindelse mellom adkomstvei/p-plass i vest, og inngangsområdet mot øst i 3. plan.

**Renovasjon:**

Søppel for blokkene vil som for området i dag samles i felles containere ved adkomstvei/p-plass nord for Kringla. Det jobbes nå med å utrede nedgravde avfallsløsninger for helle området, men dette er enda ikke ferdigstilt.

**Estetikk:**

Blokkene vil være en del av den nye regulerte punktbebyggelsen mot vest, med bebyggelse fra åtte etasjer ned til tre i nordenden av området.

Punktbebyggelsen vil fra Drøbakveien oppfattes som en ny bygningsstruktur som fremstår som ensartet, gir rom for bevaring av grøntstrukturen i området, og vil tilføre den eksisterende bebyggelse på Pentagon kvaliteter.

Blokkene lengst mot nord legges parallelt med bebyggelsen på Løa, og leder bevegelsesmønsteret inn mot adkomstbroen til blokkene. Den sydligste blokken ligger vridd mot sydvest for å gi en bedre dynamikk i situasjonen. De to blokkene vil da ses fra litt forskjellige vinkler fra alle sider, noe utbygger mener vil Integrere bebyggelsen mer inn i situasjonen, og gi en mer dynamisk situasjon. Mot bebyggelsen i øst etableres det støttemurer som vil ivareta dagslys inn i bygningsmassen. Disse støttemurene vil også knytte seg inn mot kollen i nord, og vil i syd avsluttes mot den eksisterende fjellknausen.

Bebyggelsen vil med sin høyde på åtte etasjer ta opp dalbunnen opp til tilliggende bebyggelse på Pentagon. Gesimshøyden på de nye blokkene vil ligge ca. 3 m over eksisterende gesimshøyde på Mølla.

**Fasadematerialer:**

Blokkene utføres som massivtreblokker, iht. statens ønske om økt satsning på bruk av tre. Dette sammenfaller med UMB sine ønsker om bærekraftige og fremtidsrettede bygg. Det utredes i detaljfasen om bygget kan klare kravene til lavenergi- eller passivhus.

Fasadematerialet blir en kombinasjon av liggende glatt limtrekledning som jernvitriolbehandles, og platekledning i felt. De platekledde feltene danner felt i ulike høyder og bredder, for å gi et variert og oppbrutt fasadeuttrykk.

Mot vest etableres det balkonger som krager ut 1,5 m med platekledning i varierte farger og utforming, og finmasket netting. Balkongene utformes ulikt i de ulike etasjene, og skaper horisontale bånd i fasaden med ulik materialitet og utstrekning.

Arkitektonisk fremstår blokkene som moderne og stramme i form og struktur, men med varierte materialer og oppbrutte volumer.

Adkomststrampene til blokkene utformes som en brokonstruksjon med skråstilte søyler. Dette vil i tillegg fungere som tak for sykkelparkering fra adkomst i vest (fra parkering).

Mot øst etableres det rømningstrapper fra alle plan ned på terreng.

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

Det har vært stor økning av studentmassen på Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), og det forventes ytterligere økning i årene framover, blant annet på grunn av sammenslåing med Norges veterinærhøgskole. Hensikten med den nylig vedtatte reguleringsplanen er å fortette og utvide eksisterende område vestover, med studentboliger på Pentagon. Forslag til utbygging av felt 3 er 1. byggetrinn i utvidelsen av studentbyen Pentagon i henhold dette.

Det spesielle med utbyggingen er at blokkene utføres som massivtreblokker, noe det er anledning til i henhold til reguleringsbestemmelsene. Dette setter imidlertid store utfordringer til utarbeidelse av brannstrategien – noe som foreløpig ikke er innlevert.

Blokkene har en gesimshøyde på kote 100,3 – noe som er 0,2 m høyere enn regulert maksimal gesimshøyde som er angitt på reguleringskartet. Dette er en marginal overskridelse av kravet, sett i forhold til blokkenes høyde med 8 etasjer, som er innenfor hva som er tillatt i henhold til reguleringsbestemmelsene. Tiltaket må likevel ha en formell dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningsloven, og etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon hvis ikke hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Bygningens høyde er begrunnet ut i fra ønske om energieffektivitet og økte isoleringsmengder. Teknisk sjef ser positivt på dette tiltaket, og kan ikke se at dette blir merkbart i forhold til regulert høyde. Teknisk sjef finner de fleste av utbyggers tilsvær til merknadene relevante, og viser til at det er stor avstand mellom naboer og omsøkte tiltak.

Utbyggingsforslaget er i henhold til intensjonene med reguleringsplanen. På denne bakgrunn kan teknisk sjef anbefale Hovedutvalget for teknikk og miljø å godkjenne søknaden.

PS:

Arkitektene har 25.05.2012 kl. 12:15 meddelt at gesimshøyden nå er redusert til regulert høyde, slik at det ikke kreves dispensasjon for å godkjenne boligblokkene.