

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

NB! Befaring kl. 16.00. Oppmøte: Fålesloråsen 16.

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte
i Lille sal i Ås rådhus 17.01.2013.

Møtet starter ca. kl. 17.00 – etter befaringen

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov.

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste:

- **ORIENTERINGSSAK:**
Bruksendring til hybelleiligheter
- **REFERATSAKER**
- **DELEGERTE VEDTAK**

HTM-sak 1/13 10/2020

[PARKERING I ÅS SENTRUM](#)

HTM-sak 2/13 12/151

[R- 275 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MYRVEIEN 16 MED MER](#)

HTM-sak 3/13 12/989

[GNR 107 BNR 70 - FÅLESLORÅSEN 16 - RIVING MED BRUKSENDRING](#)

HTM-sak 4/13 09/1980

[GNR 27 BNR 6 - GAMLE MOSSEVEI 29 - KJØLE- OG FRYSELAGER - AVVIKLING AV VIRKSOMHET](#)

HTM-sak 5/13 13/22

[GNR 60 BNR 40 - HAUGERUDVEIEN 69 - BRUKSENDRING / ETTERANMELDING AV TO BOENHETER I U.ETASJE](#)

HTM-sak 6/13 12/2767
[GNR 73 BNR 41 - SOLBAKKEN 1 - TILBYGG - DEL AV TOMANNSBOLIG](#)

HTM-sak 7/13 07/2468
[GNR 17 BNR 1 - DRØBAKVEIEN 181/185 - VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

HTM-sak 8/13 11/907
[GNR 108 BNR 82 - VINTERBROMYRA 23 - VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

HTM-sak 9/13 11/1064
[GNR 107 BNR 393 - VINTERBROMYRA 25 - VEDTAK OM TVANGSMULKT](#)

<p>Ås, 08.01.2013 (Sign.) Ola Nordal Leder</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 03 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no v/ Rita Stensrud. (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid). Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
---	--

HTM-sak 1/13
PARKERING I ÅS SENTRUM

[Gå til saksliste](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Cornelia Solheim/Olaug Talleraas	Arkivnr: Q50	Saksnr.: 10/2020
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	1/13	17.01.2013
Formannskapet		13.02.2013

Rådmannens innstilling:

Ås kommune søker Vegdirektoratet om å overta myndigheten fra politiet for å håndheve gjeldende skiltvedtak for parkering i Ås.

Rådmannen i Ås, 08.01.2013

(Sign.)

Trine Christensen

Tidligere politisk behandling:

Formannskapet 07.11.2012

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2013

Formannskapet 13.02.2013

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Skiltplan av 01.02.1993 (trykket separat i A3-format)
2. Utsnitt fra skiltvedtak av 04.08.1988

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandlere

Rådmannen

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Det har i lang tid vært etterlyst parkeringsplasser for handlende og andre besøkende i Ås sentrum, både fra innbyggere og fra handelsstanden. Det siste året har situasjonen forverret seg betydelig og det er vanskelig å finne ledig parkering i sentrum på dagtid. Parkeringsplassene tas opp av togpendlere, beboere og ansatte på arbeidsplasser i sentrum til langtidsparkering. I konkurranse med storsentre svekker manglende parkering konkurransegrunnlaget for butikkene i Ås sentrum. På lengre sikt er det behov for å diskutere parkeringssystemet i sentrum som en helhet, der både plassering, reservering for ulike brukergrupper og antall plasser må avklares. På kort sikt er det mest kritisk å sørge for at en hardt presset handelsstand gis et best mulig grunnlag for å tiltrekke seg kunder.

På kommunale plasser i sentrum er det gjeldende skiltvedtak med noe ulike ordninger, se vedlegg til saken. Politiet har myndighet til å håndheve skiltvedtakene i dag, men har ikke ressurser til å utføre vakthold/bøtelegging. Kommunen kan søke Vegdirektoratet om å få overført myndigheten. Etter dagens regelverk må det da være kommunalt ansatte som utfører vakthold på plasser med offentlige skiltvedtak. Europark eller tilsvarende selskap har ikke adgang til å håndheve parkeringsrestriksjoner på offentlige plasser i henhold til dagens regelverk. I forslag til ny parkeringsforskrift legges det opp til en endring av dette, men det er usikkert når denne vedtas.

Vurdering og konklusjon:

Det er behov for å finne løsninger for parkeringssituasjonen i Ås sentrum. Det mest kritiske er å sikre et bedre grunnlag for butikkdrift. Den raskeste måten å skape ledige plasser for handlende på dagtid, er å begynne å håndheve dagens parkeringsvedtak med 2 timers begrensning på plassene som ligger sentralt ved butikker, som ved rådhuset/kulturhuset og Erik Johansen/Vinmonopolet. Inntrykket er at det er mangelen på parkering som skaper handelslekkasje og at to timer gratisparkering vil oppleves som en like god ordning som den som er ved storsentrene.

På lengre sikt må det jobbes frem et system som ivaretar alle brukergrupper. Dette arbeidet er startet opp, men rådmannen anbefaler at arbeidet ikke ferdigstilles før ny parkeringsforskrift er vedtatt og at det gjøres som en del av arbeidet med områderegulering av Ås sentrum. Som en del av dette arbeidet må det også være fokus på å øke andelen som går/sykler og reiser kollektivt.

Rådmannen foreslår at Ås kommune søker Vegdirektoratet om å overta myndigheten fra politiet for å håndheve gjeldende skiltvedtak for parkering i Ås. Dagens skiltvedtak anbefales i all hovedsak videreført. Dersom disse på enkelte plasser er u hensiktsmessige, vil det bli søkt om endring.

Vurdering av ulike ordninger for håndheving vil bli utredet og lagt frem for politisk behandling. Med dagens regelverk vil skolering av egne ansatte og tilførsel av ressurser for vakthold være nødvendig. Flere kommuner praktiserer vakthold på offentlige plasser og rådmannen vil innhente erfaringer fra disse. Det bør arbeides med en plan for informasjon om at håndheving innføres, der dette bekjentgjøres i

lokalaviser, på nett osv. Overgangsordninger som for eksempel advarsler og ikke bot den første tiden kan vurderes.

Økonomiske konsekvenser:

Når ulike ordninger for håndheving er utredet vil det bli fremmet en politisk sak der også kostnader fremkommer.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

HTM-sak 2/13

R- 275 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MYRVEIEN16 MED MER

[Gå til saksliste](#)

[<< Forrige sak](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Magnus Ohren	Arkivnr: REG R-275	Saksnr.: 12/151
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/13	17.01.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.01.2013

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalget for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m., som vist på kart datert 30.11.2012.

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

Ås, 08.01.2013

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø
2. Offentlig ettersyn
3. Hovedutvalget for teknikk og miljø
4. Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart 1:1000
2. Utsnitt av gjeldende kommuneplankart 1:2500
3. Luftfoto av planområdet
4. Reguleringskart 1:1000
5. Reguleringsbestemmelser, datert 30.11.2012
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

- Forhåndsuttalelser
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater ifølge liste

SAKSUTREDNING:

Planstatus:

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for området Langbakken/Aschjemskogen, vedtatt 18.06.1976 (R-20), og er regulert til drikkevannsmagasin. I kommuneplanens arealdel for Ås 2011-23, vedtatt 06.04.2011, er området disponert til friområde.

Reguleringsplan R-20 omhandler området Langbakken/Aschjemskogen og inneholder bestemmelser for boligbebyggelse, industri og offentlig bebyggelse samt friområde og spesialområde for drikkevannsforkomst.

Bakgrunn for endringsforslaget:

Kommunalteknisk avdeling har fremmet forslag om endret regulering for området, da avdelingen har et behov for nye lokaler for uteseksjonen som følge av påbegynt omregulering av avdelingens nåværende lokaler i Brekkeveien 8/10 (R-266). Behovet gjelder lager for diverse utstyr, sand og salt, og ønsket om omregulering berører området disponert til drikkevannsmagasin i R-20 (gnr 61 bnr 170).

Kommunalteknisk avdeling opplyser at behovet er et lagerbygg på om lag 160 m², som vil inneholde tre magasiner for lagring av strømaterieell, samt garasje plass for løypemaskin og annet maskinelt utstyr. Det er hensikten at denne bygningen henvender seg mot det eksisterende lageranlegget i syd.

Det er uttrykt ønske fra forslagsstiller om å etablere en voll for å skjerme for støy og sikt mot industriområdet, der det er behov for dette.

Beskrivelse av planområdet:

Natur og landskap

Det berørte området består av tett skog og godt tilgrodd våtmark.

Bebyggelse

Området er opparbeidet som drikkevannsmagasin. Det eksisterer to brønner i betong samt servicebygg som alle er nedslitte og forfalne. Nærmeste nabo til vannreservoaret/friområdet, er Grønnslett borettslag oppført i 1980, og er formet som kjedebebyggelse/rekkehus. Rekkehusene er oppdelt i 4-6 enheter, og er oppført i to etasjer med sydvestvendte verandaer i annen etasje.

Industribebyggelsen i syd består av lager-, kontor-, og næringsbygg. To lagerbygg direkte syd for planområdet har en grunnflate på 1300 og 1600 m². I dag huser disse henholdsvis vaskeri og kommunalteknisk avdeling.

Veier

Det går en svært tilgrodd gammel jordvei gjennom området i dag i nord-sydlig retning. Området berørt av forslaget er ikke tilrettelagt for gjennomfart for gående eller syklende, men en grusbelagt gangvei er opparbeidet over hele gnr 61 bnr 170 i nordøst, og er tilknyttet gangbro over jernbanelinjen mot vest og Langbakken mot sydøst.

Myrveien berører planområdet i syd og er en kommunal vei.

Barn og unge

Bebyggelsen i nordøst grenser direkte til planområdet og er bebodd av mange barnefamilier. Området for omregulering fremstår som svært lite attraktivt for opphold og ferdsel, om ikke direkte utrygt. Våtmark og nærhet til jernbanen bidrar til dette.

I nord ligger Aschjemskogen, og i vest, over Grønnslett bru, ligger Åsmåsan, der store deler er avsatt som hensynssone for naturmiljø. Begge områder fremstår som attraktive friområder for barn og unge.

Samfunnssikkerhet

Det er to betongbrønner i området. Disse har ikke vært i bruk siden 70-tallet. De er i dag sikret med betongdekk. Forslagsstiller ønsker å ta opp åpne brønner.

Kommunestyret vedtok den 12.09.2012 å utfase bruken av salt til avising. Det vil likevel være behov for opplagring av alternative materialer til å sikre veiene vinterstid. Ett av alternativene er oppvarmet sand.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlegg 6.

Forhåndsuttalelser i saken:

Oppstart av planarbeid ble varslet i lokalavis og brev til berørte parter, sistnevnte datert 14.09.2012. Det har kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

1. Gnr 61 bnr 202, Grønnslett borettslag, 12.10.2012

utrykker bekymring for at de vil bli sterkt berørt av planforslaget. Hovedsakelig er borettslaget bekymret for økt støy og lysforurensning, samt en forringelse av utsikt mot jernbane og det eksisterende industriområdet.

Det påpekes at husene på Grønnslett vender mot sør, og er bygget i to etasjer med veranda vendt mot sør. Plasseringen av husene oppover i lia gjør at alle har et visst utsyn mot planområdet, og støypåvirkning nedenfra vil ramme flere.

Det påpekes også at det eksisterende skogholtet som planområdet utgjør, er et vesentlig hinder for sikt mot jernbanen og de eksisterende industrianleggene. I dag plages naboene særlig av støy fra vaskeriet (Myrveien 18), men det opplyses om at også aktivitet fra kommunalteknisk avdelings anlegg, som brøytebiler og traktorer, er til ulempe i form av støy og skarpt lys, særlig nattetid.

Videre vil Grønnslett borettslag gjøre oppmerksom på at en omregulering til industriområde vil være i strid med gjeldende kommuneplan fra 2011, der området er avsatt til friområde. Det pekes også på viktigheten av «hundremetersskoger» i bebyggelsen, som beskrevet i kommuneplan for Ås, og det hevdes således at forslaget ikke er i tråd med kommunens egne bestemmelser.

Borettslaget legger også vekt på at turdragene over Grønnslett bru oppleves som viktige, og er bekymret for at også disse vil forringes av utbygging. De mener det ikke er fremtidsrettet å utvikle tung virksomhet i sentrumsnære og boligflette omgivelser, og oppfordrer derfor kommunen til å legge om sine planer.

Ellers er Grønnslett borettslag innstilt på å gå i dialog med kommunen om utforming av planen med hensyn til avgrensning og formulering av bestemmelser.

Utover en samlet uttalelse fra Grønnslett borettslag, har følgende beboere i borettslaget merknader:

2. Adam og Cecilie O'Toole, Hellinga 6D, Grønnslett borettslag, 30.09.2012

Deres eiendom ligger ved grensen til planområdet, og har utsikt mot planområdet, som de opplever som et vakkert og frodig skogsområde. Det påpekes at skogholtet fungerer som en lys- og støybuffer mot jernbanen, og at en begrensning av denne skogen trolig vil føre til en forringing av nærmiljøet, hemme verdistigning på boligen og vil gjøre borettslaget mindre attraktivt.

Videre er Adam O'Toole, som er jordforsker, skeptisk til å bygge ut lager over et våtmarksområde. Jorda er myrjord som inneholder store mengder karbon. Utgraving av jordsmonnet for å legge fundamentstein vil føre til oksidering av karbonet og stort CO² utslipp. Han henviser til Ås kommunes Klima- og Energiplan 2009-2012.

3. Hilde Haualand og Marcus Richter, Hellinga 6B, Grønnslett borettslag, 01.10.2012

påpeker at det er viktig med et bredt grøntbelte som helt skjuler eventuelle lagerbygg og tilhørende aktiviteter på området.

4. Toril Kristiansen, Hellinga 6A, Grønnslett borettslag, 05.10.2012

uttrykker at hun er plaget av støy fra vaskeriet, samt støy og lysforurensning fra kommunalteknisk virksomhet og jernbanen, og er bekymret for økning ved mer aktivitet. Videre er hun bekymret for at kombinasjonen saltlagring og fuktig myr kan føre til forurensning av grunnen, og påpeker at fuglelivet i skogen er til glede for beboere.

5. Jørn Kristiansen, Hellinga 6A, Grønnslett borettslag, 06.10.2012

påpeker at skogholtet utgjør en støyskjerm for industri og jernbane, og er bekymret for økning i støy ved mer aktivitet i området. Han er kritisk til å plassere industri og bolig i nærhet til hverandre.

6. Grete og Magnor, Hellinga 16B, Grønnslett borettslag, 12.10.2012

er bekymret for mer støy med utvidede lagerfasiliteter, og da særlig i helgene og om natten. Det påpekes at dersom industriområdet skal utvides, er det viktig at det blir beholdt en 25 meters buffersone med skog mellom borettslaget og lagerfasilitetene. Utover dette kreves det at en tilførselsvei mellom vaskeriet og borettslaget ikke må oppføres.

Øvrige uttalelser:

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.10.2012

har ingen merknader, men understreker fylkesmannens rolle som formidler av overordnede føringer. Fylkesmannens viser her til forventningsbrev av 13.05.2012, og nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging av 24.05.2011.

8. Akershus fylkeskommune, 15.10.2012

påpeker at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensiale for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen vil kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Om lag 70 meter nordøst for planområdet er det kjent en gravhaug fra jernalder. Fylkeskommunen påpeker at en registrering vil kreve at bakken er snø- og telefri, og at registrering bør forekomme tidligst mulig i planprosessen.

9. Asbjørn Gunnar Kjærud, gnr 61 bnr 87, Langbakken 55, 19.10.2012,

eier av gnr 61 bnr 87, skriver at industriområdet i Myrveien i dag medfører betydelig trafikk i Langbakken. Han registrerer at en stor del av trafikken til Myrveien følger Langbakken med atkomst fra fylkesvei 152 i nord-øst, og ikke ankommer Langbakken fra syd, som var et premiss for opparbeidelsen av næringsområdet. Han mener at en utvidelse av industriområdet i Myrveien vil føre til en ytterligere forverring av trafikksituasjonen, og ber om at det finnes en løsning på dette før omregulering av området gjennomføres.

Rådmannens kommentarer til uttalelsene:

1-6. Grønnslett borettslag

Forholdene for støy og lysforurensning bør utredes, og det bør legges vekt på å sikre områdets kvalitet som buffer for støy og lys. Strekingen mellom Grønnslett bru og Langbakken bør forsterkes som grøntstrek med gode turkvaliteter, for eksempel ved å beplante strekingen ytterligere der vegetasjonen er mangelfull.

Kommunalteknisk avdeling opplyser at aktivitet i området hovedsakelig vil foregå på dagtid. Oppfylling av strømateriell vil skje på hverdager på dagtid. Klargjøring av biler og maskiner med strømateriell vil gjøres på dagtid, både på hverdager og i helger, avhengig av behovet for strøing. Aktivitet nattetid er i hovedsak snøbrøyting.

Tiltakshaver vil gå inn for å opparbeide en voll for å minske skadeomfanget, og potensielt forbedre de eksisterende forholdene. Dette tiltaket kan ytterligere forsterkes i form av støygjerde og beplantning. Det er et mål å redusere behovet for fjerning av trær til et minimum.

Borettslaget påpeker at forslaget er i strid med kommunens egne bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og for viktigheten av hundremeterssskoger i bebyggelsen. Selv om forslaget ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, vil administrasjonen understreke at det er et akutt behov for å sikre fasiliteter for kommunalteknisk virksomhet, og at disse ikke er grundig nok innarbeidet i kommuneplanen.

Etter administrasjonens oppfatning er områdets kvalitet at det fungerer som en buffer mot sikt og støy. Det tas sikte på å opprettholde et bånd på 15-25 meter tett skog, og det er foreslått tiltak for ytterligere skjerming.

Det er ikke av kommunens oppfatning at områdets kvaliteter som buffer utelukker en mindre utvidelse av de eksisterende fasilitetene kommunalteknisk benytter seg av, og at eventuelle ulemper dette medfører er tilfredsstillende tilgodesett.

Eventuelt CO2-utslipp ved opparbeidelse av området tas til etterretning. Opplagring av materiale som vil kunne påvirke grunnforholdene, vil foregå innendørs i teknisk forsvarlige anlegg.

Tilførselsvei mellom vaskeri og borettslag fra tidligere reguleringsplan er ikke planlagt oppført.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannens uttalelse er tatt til etterretning.

8. Akershus Fylkeskommune

Kommunen tar sikte på å gjennomføre arkeologisk undersøkelse våren 2013.

9. Asbjørn Gunnar Kjersrud

Trafikksituasjonen der det benyttes nordre del av Langbakken som atkomst er uheldig. Det bør tydeliggjøres hvilke retningslinjer som gjelder for brukerne av næringsområdet. Muligens kan Langbakken skiltes med forbud mot gjennomkjøring.

Vurdering:

Det er rådmannens oppfatning at det berørte området ikke har betydelig egenverdi som friareal i dag, og at området hovedsakelig er en buffer mellom boligbebyggelse/tursti og jernbane/industriområde.

Det vil være mest hensiktsmessig å tydeliggjøre disse kvalitetene som buffer, fremfor å regulere hele området som friområde. Særlig kan området forsterkes som hinder for lys- og støyforurensning, noe flere av uttalelsene påpeker.

Opparbeidelse av støyvoll kan fungere som et tiltak for å forbedre dette. Et slikt tiltak bør sikres med tett beplantning for ikke å forringe Grønnsletts gode kvaliteter som boligområde. Det bør stilles krav til minste avstand mellom utvidelsen og boligbebyggelsen. Et forslag om å opprettholde et bånd på minst 25 meter fra borettslagets tomtegrense lyder rimelig.

Behovet for vannmagasin er ikke lenger til stede.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser

En eventuell utvidelse av næringsbebyggelse kan være uheldig for boligbebyggelsen i form av økt støy og forringet utsikt, dersom dette ikke blir tilstrekkelig ivaretatt. Medlemmer av Grønnslett borettslag har uttrykt bekymring for tap av eiendomsverdi ved utvidelse av næringsarealet.

Næringsbebyggelsen i syd vil bli mer fleksibel og ville kunne få økt verdi som næringsareal.

Konklusjon med begrunnelse:

Området ligger sentralt i forlengelse av eksisterende næringsområde, og har ingen store kvaliteter som friområde, der blant annet den våte og tilgrodde grunnen og nærhet til jernbanen er uheldig. Det virker i så måte hensiktsmessig å benytte

området til næringsvirksomhet, på betingelse at den nærliggende boligbebyggelse behandles med aktsomhet.

Området vil være tjent med opparbeidelse og bedring av buffersonen mot industriområdet. Grønnslett ligger noen meter høyere enn det berørte planområdet, og det bør tas hensyn til dette i arbeidet med å hindre sikt og støy.

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

HTM-sak 3/13**GNR 107 BNR 70 - FÅLESLORÅSEN 16 - RIVING MED BRUKSENDRING**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 107/70	Saksnr.: 12/989
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/12	13.12.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	3/13	17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.01.2013:

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjenner i medhold av § 20-1 i plan- og bygningsloven rammesøknad for riving av deler av bygningen på gnr 107 bnr 70, Fålesloråsen 16, samt bruksendring av bygningen til boligformål, som vist på kart og tegninger datert 08.08.2012.
2. Den del av bygningen som ligger nærmere naboeiendommen enn 4 meter, forutsettes brannsikret, jfr. plan- og bygningslovens § 29-4.
3. Ilagt løpende tvangsmulkt på i vel kr. 150 000, samt gebyrer og renter opprettholdes.
4. Bygnings- og regulerings sjefen gis fullmakt til å utforme de øvrige formelle krav til søknaden.

Ås, 08.01.2013

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef**Tidligere politisk behandling:**

- HTM-sak 107/12: Saken ble utsatt i HTM-møtet 13.12.2012
- Vedtak i hovedutvalget for teknikk og miljø av 03.06.2010 om å ilagge løpende tvangsmulkt.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Vedlegg A-E ble trykket i møteinnkallingen 13.12.2012.

Vedlegg F: Utskrift av møtebok for HTM, sak 107/12, i møte 13.12.2012.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Jan Linder Ottesen
- Advokat Kjell-Ove Engeseth
- Gerd Gundersen
- Advokat Einar Hesselberg
- Drøbak Arkitektkontor AS

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**Bakgrunn

Fålesloråsen er opprinnelig et hytteområde som ble etablert i 1950-årene. Kommunestyret godkjente 19.03.2003 en omregulering av de fleste tomtene til boligtomter.

Jan Linder Ottesen, eier av eiendommen gnr 107 bnr 70, Fålesloråsen 16, har imidlertid utvidet sin hytte ulovlig og tatt den i bruk til boligformål. På grunn av tett skog og manglende kunnskap om eiendomsgrensene ble imidlertid en liten del av den ulovlige utvidelsen liggende over eiendomsgrensen til naboeiendommen gnr 107 bnr 68, Slorhøgda 8, eier Gerd Gundersen. Både den ulovlige bruken, tilbygget og grensekryssingen ble tydelig ved at store deler av skogen ble fjernet i forbindelse med opparbeidelse av det nye boligfeltet i Fålesloråsen.

Etter en lang saksbehandling, der det ble gitt pålegg om retting, justering/makeskifte m.m. vedtok hovedutvalget for teknikk og miljø å ilegge Jan Ottesen en løpende mulkt på kr. 1000 per dag dersom den ulovlige utvidelsen ikke ble fjernet innen 1. oktober 2010. Se vedlegg A.

Det skjedde ikke. Siste krav ble sendt våren 2011. Per juni 2011 var det skyldige beløp på vel 151 000 kroner. Jan Linder Ottesen holdt seg i denne perioden passiv. Sommeren/høsten 2011 foreslo han imidlertid at bare deler av den ulovlige utvidelsen fjernes, slik at bygningen i sin helhet ville ligge på egen grunn. Det tok imidlertid noe tid før saken kom videre, men 19. april 2012 ble det avholdt forhåndskonferanse mellom Ås kommune, Jan Linder Ottesen, advokat Engeseth og arkitekt Annette Svebak ved Drøbak Arkitektkontor. Se vedlegg B.

Byggesøknad

Det ble sendt ut nabovarsel, og det innkom protester fra nabo Gerd Gundersen og hennes advokat Einar Hesselberg. De klager blant annet på ulempene som den lange saksbehandlingen har påført Gerd Gundersen, at bygningen vil ligge nærmere nabogrensen enn minimumavstanden 4 meter. Se vedlegg C og D.

På grunn av stor arbeidsmengde ved Drøbak Arkitektkontor mottok Ås kommune søknaden først i september 2011. Se vedlegg E.

Søknaden innebærer blant annet at den delen av hovedetasjen som krager ca. to meter ut fra underetasjen, fjernes slik at nærmeste del av bygningen blir liggende i underkant av to meter fra Gerd Gundersens tomt. Denne delen brannsikres.

Kommentarer til protestene

Teknisk sjef har forståelse for synspunktene fra naboen og hennes advokat. Erfaringsmessig tar imidlertid slike saker svært lang tid, og det er begrenset hvor mye tid man kan bruke på slike saker, da plan- og bygningsloven ikke er særlig effektiv.

Vurdering av saken, konklusjon:

Etter teknisk sjefs syn er forslaget akseptabelt, da den aktuelle bygningen ligger nordøst for naboens tomt gnr 107 bnr 68, og naboen mister verken sol eller utsikt. Naboens tomt er dessuten romslig, slik at en garasje kan legges nærmest nabobygget, slik at utbyggingsmuligheten på gnr 107 bnr 68 ikke reduseres nevneverdig.

Det forutsettes at ikke betalt tvangsmulkt opprettholdes.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Vedtaket kan tre i kraft straks, dersom ikke vedtaket påklages av en eller begge parter.

Behandling i hovedutvalget i møte 13.12.2012:

Saken ble forelagt hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 13.12.2012, sak 107/12. Hovedutvalget vedtok å utsette saken. Se vedlegg F.

Saken foregges hovedutvalget med uendret innstilling.

HTM-sak 4/13**GNR 27 BNR 6 - GAMLE MOSSEVEI 29 - KJØLE- OG FRYSELAGER -
AVVIKLING AV VIRKSOMHET**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 27/6

Saksnr.: 09/1980

Utvalg**Utv.nr.****Møtedato**

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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	4/13	17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.01.2013:

I medhold av forvaltningslovens § 35, siste ledd, omgjøres kommunens vedtak i sak D 216/09.

Vedtaket innebærer at Tonerud Transport AS' virksomhet i Gamle Mossevei 29, gnr 27 bnr 6 må være avviklet innen 01.09.2013.

Dersom fristen ikke overholdes, vil pålegget kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom. jfr. plan- og bygningslovens § 32-6.

Framsatt klage gis oppsettende virkning.

Ås, 08.01.2013

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

HTM-sak 56/12 den 07.06.2012

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Vedlegg som følger saken trykt og sendt ut tidligere:

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

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

22. – 26. Sendt ut med møteinnkalling til HTM 07.06.2012

Nye trykte vedlegg:

27. Saksframlegg og utskrift av møtebok fra møte i HTM 15.03.2012
28. Saksframlegg og utskrift av møtebok fra møte i HTM den 07.06.2012
29. Juridisk vurdering fra advokat Øyvind Renslo
30. Brev fra Ås kommune av 29.11.2012
31. E-poster og brev fra/til advokat Skjalg Røhne Halvorsen
32. Uttalelse fra naboer ved Marius Brenden
33. Kommentar fra advokat Harald Thomas Endresen

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 Klokkerud, PB 253, 1326 LYSAKER
- 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 tilliggende 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.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 07.06.2012:

Saken utsettes inntil HTM får en juridisk vurdering.

Fakta i saken:

Saken har vært oppe til behandling i hovedutvalget for teknikk og miljø tidligere, sist 07.06.2012, hvor den ble utsatt. Dette for at juridisk vurdering skulle innhentes.

Saksframstillingen kan leses i vedlegg 14, 27 og 28.

Kommunen har fått utarbeidet en juridisk vurdering av advokat Øyvind Renslo,

KS-Advokatene, vedlegg 29.

Kommunen har sendt advokat Øyvind Renslos juridiske vurdering til alle berørte parter til uttalelse. Det er mottatt uttalelse fra Advokat Skjalg Røhne Halvorsen på vegne av Tonerud Transport AS, naboer av tiltaket ved Marius Brenden og Advokat Harald Thomas Endresen på vegne av Mesta AS.

Advokat Øyvind Renslo skriver i sin oppsummering at etter hans oppfatning det er rettslig grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak, hvor det er gitt tillatelse til tiltaket. Vedtaket er etter Renslos oppfatning ugyldig. Kommunen kan da omgjøre vedtaket etter forvaltningslovens § 35, 1. ledd c. Det vises til at vedtaket er i strid med kommuneplanen og er fattet av ikke-kompetent organ. Vedtaket er også mangelfullt utredet, og det er i strid med regelverket ikke gitt nabovarsel. Det er sannsynligvis at saksbehandlingsfeil har virket inn på vedtakets innhold, jmfør forvaltningslovens § 41.

Videre skriver han at etter hans oppfatning kan kommunene alternativt omgjøre vedtaket etter forvaltningslovens § 35, siste ledd. Det må da foreligge en vesentlig interesseovervekt av argumenter til fordel for omgjøring. Etter en totalvurdering av saken foreligger etter hans oppfatning slik vesentlig interesseovervekt. Det vises til at vedtaket i sin tid ble truffet på uriktige forutsetninger ved at kommunen ikke hadde kunnskap om omfanget av transporten til og fra eiendommen og heller ikke av den samlede bruk av eiendommen. Virksomheten er til stor ulempe for beboerne både som følge av støy og trafikk som virksomheten genererer. Vei og kryss er heller ikke dimensjonert for de store trailerne med den trafikkfare det medfører.

Det er hensynet til naboene, og samfunnets behov for en bedre opplysning av søknaden som begrunner vedtaket om omgjøring. Det forhold at kommunen i noen grad kan kritiseres for sin saksbehandlingsfeil, kan da etter hans oppfatning ikke legges avgjørende vekt mot å kunne omgjøre vedtaket.

Videre inneholder den vurdering en gjennomgang av saken og forslag til videre håndtering, vedlegg 29.

Skjalg Røhne Halvorsen skriver i e-post av 03.12.2012, at han på vegne av Tonerud Transport ønsker at det skal avholdes et møte for å komme fram til en omforent løsning som ivaretar alles interesser. Ås kommune har per telefon spurt om mer konkret hva dette betyr. I e-post av 04.12.2012 skriver at løsningen kan være at dersom kommunen kan stille med en erstatningstomt, vil Tonerud Transport AS iverksette nyetablering omgående. Ås kommune har undersøkt muligheten for erstatningstomt. I vårt brev av 06.12.2012 redegjør vi for mulighetene her i kommunen og i Vestby Næringspark. I Vestby Næringspark er det gitt signaler om at det er store muligheter for å finne en egnet tomt.

I brev av 10.12.2002 skriver advokat Skjalg Røhne Halvorsen at Tonerud Transport AS har en gyldig tillatelse til å drive sin virksomhet fra eiendommen. Videre skriver han at det nå endelig er klart at kommunen ikke kan endre vedtaket slik som kommunen tidligere la opp til, og at kommunen kan være erstatningspliktig for kostnader/tap Tonerud Transport AS er påført som følge av pålegg om endring av dagens virksomhet. Med bakgrunn i den prosessrisiko som ligger i utfallet av en domstolsbehandling og det faktum at en rettslig prosess vil ta lang tid og svært kostnadskrevenende, bør saken løses gjennom dialog, hvor begge parter erkjenner å måtte gi noe for å få saken avsluttet raskt og i minnelighet. Advokat Skjalg Røhne Halvorsen inviterer derfor Ås kommune til en dialog. Jo tidligere partene blir enige, jo raskere vil en flytting kunne iverksettes, vedlegg 31.

Marius Brenden uttaler seg på vegne av naboer til tiltaket. Han skriver at de har gjennomgått advokat Øyvind Renslos vurdering og håper nå at de skal slippe plagene de har hatt de siste tre årene. De håper at politikerne i Ås nå vedtar nedleggelse av virksomheten med kortest mulig avviklingsperiode. Vider skriver han at samme kveld som HTM vedtok nedleggelse av virksomheten, ble bukkene som hindrer parkering utenfor området fjernet av Mesta AS. Det tok ikke lang tid før første vogntog parkerte utenfor og de har også blitt lidende under økt trafikk. De håper Ås kommune kan sette restriksjoner på drift under avviklingsperioden. Dette for at de skal slippe samme type reaksjon som sist. De lister opp fire restriksjoner, vedlegg 32.

Advokat Harald Thomas Endresen skriver på vegne av Mesta AS at det i Ås kommunes saksbehandling foreligger både faktiske og rettslige brister. Det foreligger verken hjemmel for å hevde at virksomheten driver ulovlig etter plan- og bygningslovens § 32-3 jamfør § 30-2, slik at pålegg kan gis, eller for å omgjøre vedtaket om bruksendring av 2009 etter forvaltningslovens § 35.

Saksbehandlingen tilsier heller ikke at kommunen eller advokat Øyvind Renslo har foretatt noen forholdsmessighetsvurdering slik den plikter etter plan- og bygningslovens § 32-10. Mye tyder også på at vurderingen som er foretatt har vært ensidig, vilkårlig og tilfeldig. Begrunnelsen etterlater inntrykk av at det er tatt utenforliggende hensyn som har ført til et vilkårlig resultat, jamfør forvaltningslovens § 41.

Advokat Harald Thomas Endresen viser til at det har kjørt store og tunge biler fra og til eiendommen tidligere, for å holde veier i tilfredsstillende stand.

Til sist skriver advokat Harald Thomas Endresen at han mener at partene bør kunne komme til en enighet om en minnelig løsning i saken, og at hans klient, Mesta AS, er villig til å bidra i denne forbindelse, vedlegg 33.

Vurdering av saken med begrunnelse og konklusjon:

Kommunens advokat Øyvind Renslo skriver at etter hans oppfatning det er rettslig grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak.

Advokatene Skjalg Røhne Halvorsen og Harald Thomas Endresen skriver begge at de ønsker en minnelig løsning, og at deres klienter, Tonerud Transport AS og Mesta AS, vil bidra i en slik prosess.

Naboene til tiltaket ønsker en rask avslutning på Tonerud Transport AS' bruk av eiendommen.

Ås kommune har ved flere anledninger vært i kontakt med partene for å forsøke å komme til løsninger, som vil lempe på problemene. Det har vært vist liten handlekraft fra de to partene når det har kommet til gjennomføring av foreslåtte forbedringstiltak. Dessverre har det virket som om de to partene isteden har drøyet med å utføre tiltak. Det har hele tiden vært fullt mulig for partene selv å ta initiativ til å bedre forholdene. Videre har vært mulig for Tonerud Transport AS selv å undersøke muligheten for å flytte driften til en annen tomt. Dette har ved flere anledninger vært oppe som tema.

Av advokatene Endresen og Halvorsens uttalelser ser det ut som det er enighet om at driften bør legges til et mer egnet område, men at det er uenighet om prosessen videre.

Kommunen stiller gjerne på møter både med Tonerud Transport AS og Mesta AS for å få fortlgang i avviklingen av tiltaket. Samtidig må det likevel gjøres et formelt vedtak for å få stanset virksomheten.

Saken er kjent. Det er ikke kommet inn nye momenter i saken, og alle parter har fått muligheten til å uttale seg i tilstrekkelig grad.

Ås kommune viser til advokat Renslos oppfatning om at det er rettslig grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak.

Kommunen opprettholder derfor sitt tidligere vedtak om at virksomheten til Tonerud Transport AS må avvikles.

HTM-sak 5/13**GNR 60 BNR 40 - HAUGERUDVEIEN 69 - BRUKSENDRING / ETTERANMELDING AV TO BOENHETER I U.ETASJE**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Bertha Solheim Hansen

Arkivnr: GB 60/40

Saksnr.: 13/22

Utvalg**Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

5/13

17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.01.2013:

Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og er innstilt på å gi dispensasjon så boenhetene kan etteranmeldes av en ansvarlig søker. Saken behandles administrativt, og under behandlingen overlates det til bygningsjefen å vurdere om tiltaket tilfredsstiller dagens krav til to boenheter eller om det må bygges om til én boenhet.

Ås, 08.01.2013

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

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart gnr. 60 bnr. 40, Haugerudveien 69, Ås.
2. Utsnitt av prospekt fra Eiendomsmegler 1, med foto.
3. Illustrasjon av underetasjen med de to ulovlige boenheter.
4. Brev fra Ås kommune datert 15.11.2012. Kommunen ber om en redegjørelse for forholdene.
5. Brev fra eiere Mandy og Karl Martin Karlsen datert 19.11.2012. Redegjørelse og beklagelse.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumenter i saken.

Utskrift av saken sendes til:

- Mandy og Karl Martin Karlsen, Haugerudveien 69, 1430 Ås
- Eiendomsmegler 1 v/Bente Gåseide, Jernbaneveien 10, 1400 Ski
- Tidligere eier Fred Ove Tretterud, Liaveien 56, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Boligen ligger i landlige omgivelser på Haugerud. Se vedlegg 1. Den ble oppført i år 2000 og har hatt én tidligere eier, Fred Ove Tretterud. I salgsprospektet fra Eiendomsmegler 1 fremgår det at det har vært foretatt ombygging i underetasjen i år 2005. Se vedlegg 2.

Nåværende eiere Mandy og Karl Martin Karlsen kjøpte boligen i 2011.

I november 2012 søkte de om å oppføre en dobbel garasje på eiendommen. Ut ifra dokumenter som foreligger på eiendommen, fremgår det at det allerede er en dobbelgarasje i underetasjen, og administrasjonen foretok en uanmeldt befaring.

På stedet er det foretatt uanmeldte fasadeendringer (satt inn en dør og satt inn større vinduer i underetasjen). Boligen fremstår i dag slik den var ved overtagelsen, og den inneholder to ikke godkjente boenheter i underetasjen. Se illustrasjon fra salgsprospekt, vedlegg 3.

For området gjelder reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for deler av Vestre Haugerud. Det er regulert til byggeområder for boliger.

Reguleringsbestemmelsene sier intet om ekstra boenhet, men da trer kommuneplanens bestemmelser inn. I § 13-2, Underformål boligbebyggelse, står følgende: Innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² bruksareal (BRA) og tomannsboliger).

Nåværende eier ønsket omgående et møte med administrasjonen for å avklare hva som skal foretas for å gjøre boenhetene lovlige. Nåværende eier har oversendt en skriftlig redegjørelse for saken. Se vedlegg 4.

Vurdering av saken:

Den nye eier beskriver at de ikke er vant til å kjøpe bolig, og dermed ikke forstod konsekvensene av at ombygging ikke var byggemeldt.

I salgsprospektet fra Eiendomsmegler 1 er det riktignok nevnt i egenerklæring og beskrivelsen på følgende måte: *Deler av u.etg/kjeller er byggemeldt med dobbelgarasje. I ettertid er garasjen og del av U.etg./kjeller innredet. Dette forholdet er ikke pr. i dag byggemeldt.*

Eiendomsmegleren er den fagperson som har kjennskap til lover og forskrifter, men hun har åpenbart valgt å forholde seg stille om saken. Boligen er omsatt på et feilaktig grunnlag, og kan være omsatt til en for høy pris. Dette er imidlertid et privatrettslig forhold som bygningsmyndighetene ikke tar stilling til.

Det er nødvendig å bruksendre/etteranmelde de to ekstra boenheter i underetasjen. De to boenheter har felles inngang, så brannsikring av rømningsveier er et viktig aspekt. Begge boenheter skal vurderes i forhold til dagens lover og forskrifter. Likeledes skal uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og boder ivaretas. Søknad om bruksendring/etteranmelding, nabovarsel og tegninger skal forestås av en ansvarlig søker.

Konklusjon med begrunnelse:

Det er beklagelig at tidligere eier har innredet en ekstra leilighet i underetasjen, uten å søke om det, og at eiendomsmegleren har gitt uklare opplysninger om dette. Nåværende eier var ikke klar over at boligen ikke oppfylte dagens lover og forskrifter. Det er på den annen side et stort behov for utleieboliger i Ås kommune. Boligen ligger landlig til, og de ekstra boenhetene vil skape liten ulempe og irritasjon for naboer. Alternativt kan kommunen kreve at den ekstra boenheten fjernes og erstattes med garasje, slik kommunen tidligere har godkjent.

Rådmann vil under tvil kunne gå inn for å godkjenne den ekstra boenheten, selv om det er en fare for presedens. Boenhetene skal omsøkes av en ansvarlig søker, og det skal søkes om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

HTM-sak 6/13**GNR 73 BNR 41 - SOLBAKKEN 1 - TILBYGG - DEL AV TOMANNSBOLIG**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Bertha Solheim Hansen

Arkivnr: GB 73/41

Saksnr.: 12/2767

Utvalg**Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

6/13

17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.01.2013:

Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven § 20 -1 søknad om rammetillatelse for tilbygg og fasadeendringer på gnr. 73 bnr. 41 Solbakken 1.

Ås, 08.01.2013

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

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart - eksisterende situasjon med gnr. 73 bnr. 41 Solbakken 1.
2. Rammesøknad fra ansvarlig søker Jan Sigurd Pettersen, mottatt 22.11.2012.
3. Tegninger av eksisterende bolig og tilbygg, en tomannsbolig. Situasjonsplan, planer, snitt og fasader.
4. Naboprotest datert 14.11.2012 fra to naboer: Roald Nilsen, Solbakken 3 og Wenche Larsen, Solbakken 7A.
5. Brev med redegjørelse og kommentarer til naboprotest fra ansvarlig søker Jan Sigurd Pettersen, datert 22.11.2012.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumenter i saken.

Utskrift av saken sendes til:

Ansvarlig søker Jan Sigurd Pettersen, Liaveien 57, 1430 Ås
Tiltakshaver Rune A. Mæhlum, Slørstadhøgda, 1430 Ås
Roald Nilsen, Solbakken 3, 1430 Ås
Wenche Larsen, Solbakken 7A, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Eksisterende enebolig ligger i et etablert boligområde sentralt i Ås. Se vedlegg 1. Det er innsendt søknad om rammetillatelse for tilbygg til eksisterende bolig. Se vedlegg 2. Eksisterende bolig med tilbygg er prosjektert som en tomannsbolig. Bebygd areal utgjør 84 m² for den eksisterende boligen og 107 m² for tilbygget samt 18 m² til en carport. Se vedlegg 3. De opprinnelige reguleringsbestemmelser er erstattet av kommuneplanens bestemmelser. I § 13 -2, kulepunkt 1, tillates det kun frittliggende boliger (eneboliger, eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² bruksareal og tomannsboliger). Tomtearealet utgjør 1191 m², og tomten kan utbygges med 25 % bebygd areal. Den prosjekterte tomannsboligen utgjør et bebygd areal på 20 %. Den prosjekterte tomannsboligen ligger innenfor det som tillates i kommuneplanens bestemmelser så fremt bruken av boligen stemmer overens med det den er prosjektert som.

Til saken er det innkommet naboprotester fra to naboer. Se vedlegg 4. Naboene beskriver at eksisterende bolig i dag leies ut til studenthybler, og at naboene allerede i dag er sjenert av mange parkerte biler i nabolaget. Naboene mener tomannsboligen vil bli et hybelhus. Er det tale om endret bruk, kreves bruksendring jf. plan- og bygningsloven § 20-1 d. Det kreves også omregulering jf. kommuneplanens bestemmelser (se ovenfor).

Ansvarlig søker kommenterer og tilbakeviser naboprotestene med å beskrive at tiltakshaver kan regulere forholdene i leiekontraktene. Se vedlegg 5.

Vurdering av saken:

Rammesøknaden for halvdelen av en tomannsbolig ligger innenfor det som tillates etter kommuneplanens bestemmelser. Tegningsmaterialet er dog mangelfullt, det mangler å vises nye og gamle koter på situasjonskartet, tilgjengelighet for alle i hovedplanet, og det skal avsettes 4 biloppstillingsplasser samt 2 x 5 m² utvendige boder. Hvis tegningsmaterialet hadde vært i orden og det ikke var kommet naboinnsigelser, hadde prosjektet ligget innenfor dagens lover og regler for en tomannsbolig på den aktuelle tomten.

Selv om det er kommet inn naboprotester, finner vi ikke lovhjemmel for å kunne avslå søknaden. Med utgangspunkt i naboenes protester ser vi at det er lett å omdanne tilbygget til et flerfamiliehus. Planløsningen har en slik utforming at det kan gjøres med enkle grep, men vi kan ikke fatte vedtak i en sak ut fra en slik vurdering. Viser det seg at boligen blir benyttet til et flerfamiliehus, vil det spesielt være mangel på biloppstillingsplasser, utvendig bodplass og uteoppholdsareal som ikke er ivaretatt, og akkurat disse momenter kan sjenere naboene.

En felles kommunal vei gir adkomst til fire boliger sydover fra Solbakken. Denne veien kan fort fylles opp med parkerte biler hvis ikke behovet for parkering på egen tomt er ivaretatt.

Det er spesielt at ansvarlig søker beskriver at det skal bygges en familiebolig jf. plan- og bygningsloven § 20-1, men samtidig tilbakeviser naboprotest med at man kan

regulere parkeringssituasjonen i leiekontraktene. Den siste kommentaren skulle tilsi at her er tale om en bruksendring, dette vil dog bare stå som påstand mot påstand.

Konklusjon med begrunnelse:

Søknaden om rammetillatelse for tilbygg og fasadeendringer kan gis med forbehold om at komplett dokumentasjon foreligger ved søknad om igangsettingstillatelse. Naboklagene tas ikke til følge.

Administrasjonen gis fullmakt til å gi igangsettingstillatelse når det foreligger komplett tegningsmateriale, og tiltaket er tilrettelagt med «tilgjengelighet for alle», utvendige boder og situasjonskart med 4 biloppstillingsplasser med manøvreringsareal på egen tomt.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

HTM-sak 7/13

GNR 17 BNR 1 - DRØBAKVEIEN 181/185 - VEDTAK OM TVANGSMULKT

[Gå til saksliste](#)

[<< Forrige sak](#)

[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 17/1	Saksnr.: 07/2468
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	7/13	17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2013:

Eier av eiendommen gnr 17 bnr 1, ilegges tvangsmulkt på kr. 400 per dag, dersom tilknytning til kommunalt avløpsnett ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.04.2013**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.04.2013, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 08.01.2013

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:

1. Pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett, datert 15.07.2011
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 11.12.2012
3. Kart som viser VA-anlegget i området

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Varsel om pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett, datert 19.05.2009
Ny frist for pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett, datert 12.03.2012
Rørleggermelding, datert 28.06.2012 (mottatt 06.07.2012)
Godkjennelse av rørleggermelding, datert 31.07.2012
Brev om beregning av tilknytningsgebyr, datert 15.11.2012

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Eiendommen fikk i 2005 pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg. Tiltaket ble ikke gjennomført. Da det ble vedtatt at Ås kommune skulle bygge ny kommunal vann- og avløpsledning til Holstadkulen, ble det gitt pålegg om å knytte eiendommen til kommunal avløpsledning. Eiendommen er allerede tilknyttet kommunal vannledning. Pålegget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2.

I vedtak av 15.07.2011 ble fristen satt til 01.01.2012. I brev av 12.03.2012 ble det gitt utsatt frist til 01.07.2012 fordi det var forsinkelser ved det kommunale anlegget.

Ås kommune mottok rørleggermelding 06.07.2012 og denne ble godkjent av oss i vedtak av 31.07.2012. Ås kommune har bygget ledningsnett frem til eiendommen som vist på vedlagte kartutsnitt.

Pålegget er ikke etterkommet. Eiendommen har to boliger og avløpet går til en slamavskiller før avløpsvannet renner ut i Årungen. En slamavskiller fjerner normalt 5-10 % av fosforet mot dagens krav om 90 % fjerning av fosfor.

Ås kommune varslet i brev av 11.12.2012 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2013. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Vurdering av saken:

Pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett, er ikke etterkommet. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunalt avløpsnett for denne eiendommen.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn og boenhet, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp. Eiendommen har to boliger.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.04.2013 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.

Konklusjon med begrunnelse:

Ut fra kravene som tilknytning som er gitt i plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for eiendommen.

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i Årungen, og for å opprettholde likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør tvangsmulkt iverksettes for å fremtvinge tilknytning til kommunalt avløpsnett for eiendommen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

01.04.2013.

HTM-sak 8/13**GNR 108 BNR 82 - VINTERBROMYRA 23 - VEDTAK OM TVANGSMULKT**[Gå til saksliste](#)[<< Forrige sak](#)[Neste sak >>](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 108/82

Saksnr.: 11/907

Utvalg**Utv.nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

8/13

17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2013:

Eier av eiendommen gnr 108 bnr 82, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom tilknytning til kommunal vannledning ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.04.2013**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.04.2013, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 08.01.2013

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:

1. Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning, datert 22.03.2011
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 25.10.2012

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Brev fra ÅK ang vann- og avløpsgebyr, 10.02.2011

Varsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning, datert 22.02.2011

Brev fra eier ang vårt varsel, datert 13.03.2011

Søknad om utsatt frist, datert 16.11.2011

Vedtak om utsatt frist, datert 01.12.2011

Rørleggermelding, innkommet 26.06.2012

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Eiendommen fikk pålegg om tilknytning til kommunal vannledning i vedtak av 22.03.2012. Vedtaket ble ikke påklaget.

Saken må ses i sammenheng med tilsvarende sak for gnr 107 bnr 393, da disse skal bygge felles privat vannledning frem til kommunalt ledningsnett.

Det ble etter søknad gitt utsatt frist for gjennomføring av pålegget til 01.07.2012. Rørleggermelding ble mottatt hos oss 26.06.2012. Saksbehandler har i e-post til rørlegger 27.06.2012 etterspurt ytterligere dokumentasjon. Dokumentasjon er ikke mottatt og rørleggermelding er derfor ikke godkjent. Det må graves noe på eiendommen for å få utarbeidet ytterligere dokumentasjon, og rørlegger mener at dette er vanskelig fordi det er vått i området.

Ås kommune varslet i brev av 25.10.2012 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2013. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Vurdering av saken:

Vi har ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon til å godkjenne rørleggermeldingen. Det er nå 6 måneder siden frist for gjennomføring gikk ut. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunal vannledning for denne eiendommen.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.04.2013 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.

Konklusjon med begrunnelse:

Fylkesmannen har i sitt vedtak vedrørende naboeiendommen stadfestet at det ikke er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for denne eiendommen. Vedtak om tilknytningsplikt for denne eiendommen er ikke påklaget.

Eier søkte om utsatt frist og fikk dette innvilget. Et halvt år etter at fristen gikk ut, er ennå ikke pålegget gjennomført.

Vi mener derfor det er nødvendig å iverksette tvangsmulkt for denne eiendommen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

01.04.2013.

HTM-sak 9/13

GNR 107 BNR 393 - VINTERBROMYRA 25 - VEDTAK OM TVANGMULKT

[Gå til saksliste](#) [<< Forrige sak](#)

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 107/393	Saksnr.: 11/1064
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	46/11	09.06.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/13	17.01.2013

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.01.2013:

Eier av eiendommen gnr 107 bnr 393, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom tilknytning til kommunal vannledning ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.04.2013**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.04.2013, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 08.01.2013

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 46/11, 09.06.2011.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Pålegg om tilknytning til kommunal vannledning, datert 22.03.2011
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 25.10.2012

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Varsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning, datert 22.02.2011

Brev fra eier ang vårt varsel, datert 14.03.2011

Klage på vedtak om tilknytningsplikt, datert 11.04.2011

HTM-sak 46/11

Oversendelse av klage til Fylkesmannen, 21.06.2011

Diverse korrespondanse med Fylkesmannen

Fylkesmannens vedtak, datert 03.08.2011

Oversendelse av Fylkesmannens vedtak og ny frist, datert 17.08.2011

Søknad om utsatt frist, datert 16.11.2011
Vedtak om utsatt frist, datert 01.12.2011
Brev fra ÅK med melding om ny frist, datert 01.12.2011
Rørleggermelding, innkommet 26.06.2012

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Eiendommen fikk pålegg om tilknytning til kommunal vannledning i vedtak av 22.03.2012. Vedtaket ble påklaget. HTM stadfestet vedtaket i sak 46/11 og saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig behandling. Fylkesmannen stadfestet kommunens pålegg i vedtak av 03.08.2011.

Saken må ses i sammenheng med tilsvarende sak for gnr 108 bnr 82, da disse skal bygge felles privat vannledning frem til kommunalt ledningsnett.

Det ble etter søknad gitt utsatt frist for gjennomføring av pålegget til 01.07.2012. Rørleggermelding ble mottatt hos oss 26.06.2012. Saksbehandler har i e-post til rørlegger 27.06.2012 etterspurt ytterligere dokumentasjon. Dokumentasjon er ikke mottatt og rørleggermelding er derfor ikke godkjent. Det må graves noe på eiendommen for å få utarbeidet ytterligere dokumentasjon, og rørlegger mener at dette er vanskelig fordi det er vått i området.

Ås kommune varslet i brev av 25.10.2012 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2013. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5.

Vedtak om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Vurdering av saken:

Vi har ikke mottatt tilstrekkelig dokumentasjon til å godkjenne rørleggermeldingen. Det er nå 6 måneder siden frist for gjennomføring gikk ut. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunal vannledning for denne eiendommen.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.04.2013 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.

Konklusjon med begrunnelse:

Fylkesmannen har i sitt vedtak stadfestet at det ikke er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for denne eiendommen.

Eier søkte om utsatt frist og fikk dette innvilget. Et halvt år etter at fristen gikk ut, er ennå ikke pålegget gjennomført.

Vi mener derfor det er nødvendig å iverksette tvangsmulkt for denne eiendommen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ikrafttredelse av vedtaket:

01.04.2013.