

Utv.sak nr73/08 08/40
GNR 55 BNR 14 - BREKKEVEIEN 5 - BOLIG OG FORRETNINGSBYGG RAMMETILLATELSE.
DISPENSASJON

Utv.sak nr74/08 08/396
GNR 96 BNR 1 - GRØSTAD, NORDBY - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr75/08 07/1987
R-106/3M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV ADKOMSTVEI - KLAGE PÅ
VEDTAK

Utv.sak nr76/08 07/378
GNR 102 BNR 398 - HAUGENVEIEN 29 - INDUSTRIBYGG - NYBYGG

Utv.sak nr77/08 07/86
GNR 110 BNR 2 - KJÆRNESVEIEN 83 C - SØKNAD OM DELING - NY BEHANDLING

Utv.sak nr78/08 08/1102
GNR 110 BNR 2 - KJÆRNESVEIEN 83C - SØKNAD OM FRADELING AV TO BOLIGTOMTER

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 20.05.2008

**Håvard Steinsholt(sign)
Leder**

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

Utv.sak nr 61/08
GANG-OG SYKKELVEI LANGS KJÆRNESVEIEN
FINANSIERING

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: Q20

Saknr.: 08/1139

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	61/08	12.06.2008
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Ås kommune kan ikke finansiere gjennomføring av gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien på strekningen fra eksisterende gang-og sykkelvei ved Kjønebakken til krysset med Nebbaveien nå.

Ås, den 31.05.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:
Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:
HTM
Formannskapet
Kommunestyret

Utskrift av saken sendes til:
Kjærnes Vel

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det foreligger i alt fire godkjente reguleringsplaner (R-212, R-217; R-218 og R-221) i Kjærnesområdet som omfatter bygging av gang-og sykkelvei langs Kjærnesveien fra toppen av Kjønebakken til Kjærnes brygge. Formålet med reguleringsplanene er i hovedsak boligbygging. Tre av disse reguleringsplanene har rekkefølgebestemmelser som fastsetter at gang-og sykkelvei langs Kjærnes på ovennevnte strekning skal være bygd før boligbygging tillates.

R-217 gjelder strekningen fra krysset med Nebbaveien til Kjærnes brygge. Det pågår utbygging for dette området nå i privat regi. Dette omfatter også bygging av gang-og sykkelvei på strekningen fra krysset med Nebbaveien og fram mot Kjærnes brygge.

R-218 og R-221 er reguleringsplaner som omfatter henholdsvis boligområder ved Kjellveien og Eikestubben. Begge reguleringsplanene har rekkefølgebestemmelser om bygging av gang- og sykkelvei. Reguleringsplanene dekker ca 1000m av i alt ca 1200m gang-og sykkelvei langs Kjærnesveien fram til krysset med Nebbaveien.

Reguleringsplan for Nebbaveien, R-212, omfatter ca 200m av hele gang-og sykkelveistrekningen langs Kjærnesveien, men inneholder ikke krav om at gang-og sykkelvei skal vær bygd før byggetillatelse kan gis.

Denne situasjonen innebærer et ulikt grunnlag for byggesaksbehandling som anses ganske uheldig. Det forutsettes at kommunen ønsker å legge forholdene til rette for at reguleringsplanene formål skal gjennomføres, og at dette kan gjøres på grunnlag av et enhetlig og likt behandlingsprinsipp. Et helt avgjørende element i dette er at gang-og sykkelveien på den aktuelle strekningen på ca 1200m fra Kjønebakken til krysset med Nebbaveien bygges med det første. Utfordringen knyttet til dette er finansiering av veianlegget. Kjærnesveien er en fylkeskommunal vei, og det kan derfor hevdes at det er et fylkeskommunalt ansvar å sørge for bygging av gangveien. Imidlertid er tiltaket ikke høyt prioritert av kommunen i gjeldende tiltaksplan for trafikkikkerhet for fylkeveier, og derfor heller ikke høyt prioritert i fylket. For at veien skal bygges rimelig raskt, må tiltaket opprioriteres i revideringen av kommunal tiltaksplanen for trafikkikkerhet. Egen sak om dette fremmes nå.

For at veien skal kunne realiseres med det første, anses det nødvendig at kommunen vurderer andre finansieringsmuligheter enn gjennom fylkeskommunen.

Antatt opparbeidelseskostnader for gang-og sykkelvei er:

• Detaljprosjektering	kr	200 000
• Grunnerverv		500 000
• Veibygging, 10000m ² masse a kr 200		2 000 000
• Asfaltering, 3000m ² av kr 100		300 000
• Veibelysning, 30 pkt a kr 20 000		600 000
• <u>Diverse/uforutsett</u>		<u>400 000</u>
Opparbeidelseskostnad	kr	4 000 000
.....	

Vurdering:

Refusjonsbestemmelsene i plan-og bygningsloven

Bruk av plan-og bygningslovens refusjonsbestemmelser hjemler refusjon av utgifter til opparbeidelse av veianlegg. Idet disse bestemmelsene kun hjemler utgiftsfordeling på ubebygde areal og eiendommer, kan bruk av disse reglene derfor gi ganske ulike og urettferdige utslag. Dessuten innebærer bestemmelsene omfattende formelle og juridiske spilleregler, som er ganske rigide samt tids-og arbeidskrevende og dermed lite rasjonelle. Ut fra dette anses refusjonsbestemmelsene uaktuell å benytte som finansieringsmulighet i denne forbindelse.

Jordskifteloven

Bruk av jordskifteloven for fordeling av utgifter til bygging av gang-og sykkelveien er tatt opp med og vurdert av jordskifteretten i Oslo & Akershus. Jordskifteretten er i utgangspunktet noe usikker på om jordskifteloven - §2e - kan hjemle slik utgiftsfordeling. Dette fordi en slik sak ikke er prøvd tidligere. For at denne løsningen kan prøves, må en eller flere private som

har rettslig interesse i at gang-og sykkelveien bygges; f.eks Kjærnes Vel, fremme sak overfor jordskifteretten. Utgiftsfordelingen kan fremmes for alle eiendommer som ligger innen regulerte områder, og som kan ha nytte av gang-og sykkelveien. Jordskifteretten kan deretter gjøre et fremmingsvedtak om forhåndspåanke i saken. Dvs at samtlige innen ovennevnte reguleringsplanområder gis en frist på en måned, med anledning til å be om avklaring av lovhjemmelen. Slik avklaring kan gå til endelig avgjørelse i lagmannsretten dersom partene ber om det. Dersom slik hjemmel finnes, vil jordskifteretten deretter gjøre vedtak om at etablering av et styre som skal ha forvaltningsansvaret for gjennomføring av veiprojektet. Etter en nærmere vurdering av tiltakets verdinytte for alle aktuelle eiendommer, gjør jordskifteretten videre vedtak om en relativ verdifastsetting av tiltaket for eiendommene, samt vedtak om alle nødvendige forvaltningsregler (bl.a. betalingsfrister) styret skal følge. Vedtak om verdifastsettingen kan påankes til overjordskifteretten innen en frist på minst 14 dager. Vedtak i jordskifteretten/overjordskifteretten har samme rettskraft som en dom.

Det er altså knyttet noe usikkerhet til om jordskifteloven hjemler adgang til å kreve beboerne for andelsutgifter som kan fullfinansiere bygging av det aktuelle gang-og sykkelvei-prosjektet. Det er verdt å merke seg at en slik sak krever et privat initiativ fra en eller flere tomteeiere (flere jo bedre) på Kjærnes, som er innstilt på å gjennomføre saken. Utgifter til å fremme en slik sak er antatt å koste i størrelsesorden 30-50 000 kroner.

Kommunen har ikke adgang til å pålegge slikt privat initiativ, men kan ved informasjon om denne muligheten påvirke eller bidra til at slik sak fremmes privat. På den annen side skal det ikke unnlates å nevne at noen anser bygging av veien å være en offentlig oppgave.

Dersom fremming av en slik sak avklarer at jordskifteloven hjemler ovennevnte gjennomføring, må det påregnes en del behandlingstid på grunn av forventede saker i forhold til overprøving og anke av vedtak.

Dersom fremming av saken resulterer i at lovhjemmel ikke er til stede i jordskifteloven, er man tilbake til utgangspunktet.

Således er denne lovanvendelsen usikker mht ønsket måloppnåelse.

Omprioritering av kommunale investeringsmidler

Ås kommune fullfinansierte bygging av gang-og sykkelvei langs Kroerveien for noen år siden. Akershus fylkeskommune gjorde i den sammenheng vedtak om at kommunen skulle refunderes 50% av opparbeidelsesutgiften i 2008. Etter anmodning fra Statens vegvesen (sekretariat for Akershus fylkeskommune i veisaker) er det i april/mai sendt faktura om refusjon av ca 4,5 mill.kr. Denne refusjonen er tatt inn i økonomiplanen for Ås kommune i 2009, som finansiering av vedtatte investeringer.

Rådmannen ser opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Kjønebakken til Nebbaveien som et godt tiltak. Slik den økonomiske situasjonen er finner han imidlertid ikke å kunne prioritere kommunale midler til dette prosjektet nå. Dersom de foreslåtte løsninger til å skaffe ekstern finansiering ikke fører fram, kan prosjektet ikke gjennomføres nå.

Utv.sak nr 62/08
REGULERINGSPLANER PÅ INTERNETT

Saksbehandler: Håvard Steinsholt	Arkivnr: REG	Saknr.: 08/1279
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	62/08	12.06.2008

HTM's innstilling:

Med utgangspunkt i e-post-notat fra Kjetil Barfeldt la utvalgets leder fram følgende forslag.

1. HTM ønsker at alle vedtatte reguleringsplaner i kommunen gjøres tilgjengelige på internett
2. HTM ønsker at eventuelle ekstra ressurser for å få dette til, framlegges for politisk behandling – eventuelt ved budsjettbehandlingen 2008.

Ås, 2.juni 2008

Håvard Steinsholt
Leder HTM

Utv.sak nr 63/08
VARSEL OM IGANGSATT REGULERING

Saksbehandler: Håvard Steinsholt	Arkivnr: REG	Saknr.: 08/1280
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/08	12.06.2008

Htm's innstilling:

Med utgangspunkt i e-post-notat fra Kjetil Barfeldt la utvalgets leder fram følgende forslag.

”Forhåndsmelding om igangsettelse av reguleringsarbeide legges ut på internett. HTM varsles som orienteringssak”.

Ås, 2.juni 2008

Håvard Steinsholt
Leder HTM

Utv.sak nr 64/08
TILTAKSPLAN FOR TRAFIKKSIKKERHET 2009-2011

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q81	Saknr.: 08/1263
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	64/08	12.06.2008

Innstilling:

1. Tiltaksplaner for trafikksikkerhet som vist i tabell 1, tabell 2 og tabell 3 i saksfremlegget for henholdsvis kommunale veier, fylkeveier og riks-/europaveier godkjennes.
2. Det søkes avsatt 1,0 mill.kr pr år i økonomiplanen for Ås kommune i perioden 2009-2012 til gjennomføring av tiltaksplan for kommunale veier.
3. Tiltaksplaner for fylkesveier samt riks-og europaveier overendes Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune som innspill til handlingsprogram for 2010-2013 i Nasjonal Transportplan.

Ås, den 01.06.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Gjeldende tiltaksplan for trafikksikkerhet godkjent av K-styre i møte den 13.12.2006

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

HTM
Formannskap
Kommunestyre

Utskrift av saken sendes til:

Statens vegvesen, region øst
Akershus fylkeskommune

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Gjeldende tiltaksplan for trafikksikkerhet ble vedtatt av kommunestyret i møte den 13.12.2006. Tiltaksplanene omfatter kommunale veier, fylkeskommunale veier og riksveier/europaveier, som vist i tabellene nedenfor.

Under merknader er status for tiltakene angitt.

Kommunale veier

Prioritet	Tiltak	Totale	Merknader
-----------	--------	--------	-----------

		kostnader (1000 kr)	
01	2 stk. veibommer på Rustadflaten	30	Utført i 2007. Finansiert med driftsmidler.
02	Fartshumper på aktuelle veistrekninger. Trafikkhumper må merkes	140	Bygd fartshumper på Søråsflaten og i Gamle Mossevei. Finansiert dels med statlige tilskudd, investeringsmidler for VA og dels egne driftsmidler.
03	Fortau i Moerveien Frisikt må sikres i krysset mellom hotellet og brannstasjonen ved at hekken fjernes eller trekkes tilbake	350	Det er gitt tilsagn om statlig trafikksikkerhets-tilskudd til tiltaket. Arbeid med grunnnerverv pågår. Dersom minnelig avtale ikke lykkes, må ekspropriasjon vurderes. Gjennomføring utsettes til det er bevilget tilstrekkelig midler til å dekke kommunen andel. Fortau langs Moerveien ved hotellkvartalet og brannstasjonstomta forutsettes bygd i forbindelse med utbyggingene i disse kvartalene.
04	Fotgjengerfelt tilpasset retnings- og bevegelsehemmede over Brekkeveien fra drosjeholdeplassen til gangveien mellom Brannstasjonen og Moerveien 10 (Posthuset).		Tiltaket utsettes til utearealplan for Ås sentrum er godkjent. Foreslås derfor tatt ut tiltaksplanen inntil videre.
05	Det er vanskelig å komme til å fra Ås stasjon for synshemmede. Det burde være bedre markering med brostein fram til gangfeltet over Brekkeveien ved bussholdeplassen.		Tiltaket utsettes til utearealplan for Ås sentrum er godkjent. Foreslås derfor tatt ut tiltaksplanen inntil videre
06	Parkeringsplassen ved Åstunet avgrensnes slik at det ikke er mulig å parkere på gangarealet. HC-parkeringen utenfor apoteket bør utbedres.		Ikke utført.
07	Det utarbeides en enhetlig metodikk for kryssing av veier for funksjonshemmede.		Tas opp i forbindelse med utearealplan for Ås sentrum. Foreslås tatt ut av tiltaksplanen.
08	Veilys langs skolesti Hesteskoen til Nordbyskolene	450	Det er gitt tilsagn om statlige trafikksikkerhets-tilskudd i 2008. Tiltaket må utsettes til det er bevilget midler til å dekke kommunens andel.
09	Parkering forbudt-skilt	10	Ikke utført

	v/Brønnerud skole		
10	Fortau langs Bjørkeveien på strekningen Furuveien-Briskeveien	200	Ikke utført. Utvidelse og forsterking av Bjørkeveien på strekningen er utført. Finansiert med driftsmidler.
11	Trafikkøyt i krysset Solfallsveien/Liaveien	20	Ikke utført. Tiltaket anses å være unødvendig, og foreslås tatt ut av tiltaksplanen.
12	Av-og påstigningsrampe v/Brønnerud skole	70	Ikke utført.
13	Gang-og sykkelvei Abberud –Vestby gr.	80	Ikke utført.
14	Veilys langs Brønnerudveien til Brønnerud skole	150	Ikke utført
15	Rundkjøring i krysset Sjøskogenveien/Nordskogenveien	1 000	Ikke utført.
16	Gang- og sykkelvei langs Søråsveien inkl. veilys	800	Ikke utført.
17	Gang-og sykkelvei - Gml.Mossevei m/fartshumper	1 500	Fartsdempere er etablert på nordre del av Gml Mossevei (kr 20 000).
18	Parkeringsplass ved Verkenbakken i Gamle Kongevei	50	Ikke utført.
19	Videreføring av gang- og sykkelvei i Emily Kirkerudsvei	900	Ikke utført.
20	Gang- og sykkelvei langs Myhrerveien fra krysset mot Gultvedt gård til riksvei 152	600	Ikke utført
21	Utvidelse av Kvestadveien	600	Ikke utført.
22	Gang- og sykkelvei langs Børsumveien inkl. veilys	5 700	Ikke utført.
	Sum totalt	12 650	

Fylkesveier (Akershus fylkeskommune er ansvarlig for tiltaksgjennomføring)

Prioritet	Tiltak	Merknader
01	Det opphøyde gangfeltet over Kroerveien fra Parallellen øst for Drottveien sikres bedre ved: Frisiktsone etableres langs sørsida av Kroerveien på begge sider av	Kommunen har sørget for at tomteeier i krysset har fjernet noen greiner på trær, slik at sikten er noe forbedret. Øvrige tiltak ikke utført.

	gangfeltet ved at hekker og gjerder fjernes eller trekkes tilbake. Det anlegges rumlefelt på begge sider av gangfeltet. Lysforholdene bedres. Skiltinga bedres. Enkelt lyskryss	
02	Opphøyd gangfelt i Kongeveien ved Høgskoleveien	Ikke utført.
03	Veibelysning langs Hogstvetveien på strekningen jernbaneundergangen-Solliveien	Ikke utført.
04	Sette ned hastigheten til 50 km/t på Kongeveien	Utført på deler av strekningen.
05	Gangfelt Kjærnesveien ved Kjonebakken	
06	Markering av gangfelt i x Fagerliveien-Kroerveien	
07	Veilys langs Hogstvetveien - undergang NSB til S.Moer	Ikke utført.
08	Gangfelt og veilys i X mellom Askehaugveien og Kongeveien	
09	Gang-og sykkelvei ved Furumoen inkl.busslomme	
10	Gang-og sykkelvei langs Kjærnesveien	Ikke utført.
11	Gang-og sykkelvei fra Furumoen til Revhaugkrysset	Ikke utført.
12	Gang-og sykkelvei Meierikrysset – Syverudveien	Ikke utført.
13	Gang-og sykkelvei Egget-Melby inkl.fartshumper	Ikke utført.
14	Gang- og sykkelvei fra Bestefars vei, langs Kroerveien, til krysset med Solfallsveien	Ikke utført.
15	Rundkjøring i Rustadporten og av-/påstigningsplass i Kroerveien	Ikke utført.
16	Venstresvingfelt på Kongeveien ved Bølstad gjenbruksstasjon	Ikke utført. Follo ReN IKS arbeider med forbedring av adkomstforholdene til miljøstasjonen.
17	Gang-og sykkelvei langs Sundbyveien	Ikke utført
18	Endring/utbedring av Norderåstoppen	Ikke utført.
19	Gang-og sykkelvei fra x med Syverudveien til Egget	Ikke utført
20	Veirekkverk langs fortau gjennom Sporretfeltet	
21	Ny Bølstad bru	Ikke utført

22	Legge Hogstvetbekken i nytt elveleie ved behov	Ikke utført.
----	--	--------------

Riksveier

Prioritet		Tiltak
01	Ny rv 152 Holstad - Ås sentrum	Ikke utført.
02	50 km/t på rv 154 – Nordbyveien	Utført
03	Flytte kryssningspunkt ved Shellstasjonen Korsegården slik at det blir sikker skolevei	Ikke utført.
04	Gang-og sykkelvei/fortau langs Holstadveien fra Sentralkrysset til Nyborgveien	Ikke utført. Er forutsatt påbegynt i 2009.
05	Forbedre veilysset i gangfelt på rv 152 ved Åsgård skole og i kryss med Idrettsveien	Utført.
06	Gangveisluse ved Meierikrysset; rv 152	Bygd gangfelt og trafikkøy.
07	Gangfelt til busslomme ved NLH på sørsiden av Rv 152	Ikke utført
08	Gangveisluse ved Fougnerbakken; rv 152	Ikke utført
09	Utbedring av hovedinnkjøringen til UMB fra riksvei 152	Ikke utført.
10	Utbedre gang-og sykkelveien fra Meierikrysset til IHA (husdyrfag)	Ikke utført.
11	Opphøyd gangfelt på riksvei 152 ved kryssningspunktet Kvestadveien - Gamle Mossevei	Markert gangfelt.
12	Fartsgrense 50 km/t på riksvei 152 på strekningen Nyveien-Fjøser. Pluss markering av gangfelt	Anses uaktuelt.
13	Opphøyde gangfelt rv152-Holstadveien	Det er bygd trafikkøyer ved gangfelt.
14	Fartsgrense på 40 km/t i Sundbyveien	Utført sammen med bygging av fartsdempere.
15	Opphøyd gangfelt på rv 154 ved Bamsebu	Bygd trafikkøy.
16	Opphøyde gangfelt ved Aud Max og Samfunnsveien	Markert gangfelt med trafikkøy.
17	Diverse tiltak i x rv 154 og Nygårdsveien	Er utført i forbindelse med bygging av nytt Nygårdskryss og ny stamvei kryss med Nordbyveien.
18	Venstresving på Rv 156 - Nettetveien med Toveien	Utført
19	Utkjørsel til Rv 156 - Nettetveien, ved Nordre Bekkevold, forandres som vedtatt i reguleringsplanen.	Ikke utført

20	Veirekkverk langs fortau i Sentralveien; rv 152	Utført.
21	Merke gangfelt i krysset riksvei 152/Osloveien	Ikke utført
22	Venstresvingfelt på rv 152 i x med Osloveien	Ikke utført.
23	Venstresvingfelt på rv 154 i x med Grenseveien	Ikke utført. Reguleringsplan for Nordbyveien med rundkjøring i krysset er under arbeid.
24	Markering av gangfelt på rv 154 ved Tamburbakken	Utført.
25	Parkeringsplass ved Askehaugkrysset; rv 156	Ikke utført. Er dog opparbeidet kommunal p-plass nær krysset langs Kjærnesveien.
26	Tilrettelegge for gang-og sykkelvei langs Gml Mossevei fra Ringnes til Oslo grense	Ikke utført.
27	Lysregulering av gangfelt ved Bamsebu, rv 154	Ikke aktuelt
28	Stenge utkjøringen fra Solbergveien til rv 154	Ikke utført.
29	Gang-og sykkelvei langs rv 154 fra Tamburbakken til Ski grense	Ikke utført. Må ses i sammenheng med det reguleringsplanarbeid som nå pågår i regi av Statens vegvesen; region øst.
30	Forbedre leskur i busslomme ved E6 Korsegården	?
31	Gangveiundergang i Meierikrysset; rv 152	Ikke utført
32	Søndre Tverrvei	Utført.

Vurdering:

Innspill

Innbyggere og trafikanter er invitert til å komme med innspill og forslag til bedring av trafikksikkerheten for alle typer veier i Ås kommune.

Forslag til tiltak på fylkesveier og riksveier med en antatt kostnad på over 1 mill.kr oversendes Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune innen 01.07. i år som innspill til handlingsprogram for 4-årsperioden 2010-2013 i Nasjonal Transportplan.

Følgende innspill er kommet inn:

1. Kommunale veier

Nr	Forslag til tiltak	Antatt kostnad /Merknad
01	Fartsdempere i Tårnveien nord	Kr 10 000
02	Fartsdempere i Vollholen. Stenge utkjøring fra Vollholen nord i kryss med Kroerveien.	Fartsdempere: kr 15000
03	Fartsdempere i Danskerudveien og Danskerudbråten. Evt stenge innkjøring fra	Fartsdempere kr 25 000 etableres. Ikke aktuelt å stenge Danskerudveien for

	Danskerudveien fra Kroerveien. Bygge egen adkomstvei fra Kroerveien til Revaugberget.	gjennomkjøring. Reguleringsmyndigheten bes om å vurdere egen adkomstvei til Revaugberget.
04	Fartsdempere i Liaveien nord (ved innkjøringen til Dysterbråtan).	Kr 15 000
05	Veilys for parkeringsplass ved Sjøskogen skole, samt veilys langs gangvei fra p-plassen til skolegården.	Kr 120 000. Foreslås tatt med i neste utbyggingstrinn for Sjøskogen skole.
06	Brønnerud skole ønsker en omprioritering av eksisterende tiltak som følger: <ul style="list-style-type: none"> • Gang-og sykkelvei langs Gml Mossevei må oppprioriteres • Av-og påstigningsrampe ved Brønnerud skole • P-forbudsskilt ved Brønnerud skole • Gang-og sykkelvei langs Børsumveien • Utvidelse av Kvestadveien • Veilys langs Brønnerudveien til Brønnerud skole • Gang-og sykkelvei langs Myhrerveien 	Forslaget tas til etterretning i den reviderte tiltaksplanen.
07	Fjerning av vegetasjon i veikryss Langbakken – Gamleveien.	
08	Fartsdempere i Nyveien.	Kr 25 000
09	Gang-og sykkelvei inkl.veilys langs Nyveien	Ca 500m strekning; 2,0 mill.kr
10	Fartsdempere i Emilie Kirkerudsvei	Kr 15 000
11	Fartsdempere i Måltrostveien mellom Skogfaret og Søråsveien	Kr 10 000
12	Utbedring av siktforhold i Toveien	Kr 70 000. Foreslås prioritert høyt.

Det er innkommet nye forslag for kommunale veier som har en kostnadsramme på 2,305 mill.kr. Dette i tillegg til gjeldende tiltaksplan er det tydeliggjort et ønske eller behov for tiltak med en kostnadsramme på i alt ca 15 mill.kr.

Det er helt avgjørende at det bevilges spesifikke kommunale midler for at det skal være formålstjenlig å utarbeide tiltaksplan for trafikksikkerhet. Tiltaksplan som i all hovedsak omfatter bygging av fartsdempere finansiert over et ”anstrengt” driftsbudsjett, dekker på langt nær behovet som synliggjøres i tiltaksplanen.

Det må derfor søkes bevilget kommunale midler til trafikksikkerhetstiltak innen en periode på fire år, dvs for perioden 2009-2012, tilsvarende 1,0 mill.kr hvert år. Dette vil gi grunnlag for å kunne utnytte mulighetene til å søke om statlige tilskuddsmidler, og dermed i stor grad kunne oppnå gjennomføring av tiltaksplanen finansiert med statlige tilskudd og kommunale midler.

Dersom kommunens økonomiske situasjon er så vanskelig at det ikke er mulig å øremerke midler til trafikksikkerhet, anses rullering av tiltaksplanen hvert annet år å være overflødig. I såfall bør rulleringen av tiltaksplanen utsettes til kommunens økonomi gjør det mulig å avsette midler til trafikksikkerhet.

Dette betyr at kommunens trafiksikkerhetsarbeid inntil videre kun vil omfatte etablering av fartsdempere (veihumper) der gjeldende retningslinjer tilfredsstilles, og innenfor driftsbudsjettets rammer. Disse tiltakene foreslås derfor tatt ut av tiltaksplanen, og integreres i ordinær veidrift.

Tiltaksplan for trafiksikkerhet i prioritert rekkefølge på grunnlag av innspill som er gitt i år, legges fram for politisk behandling med følgende forslag:

Tabell 1 - Kommunale veier

Prioritet	Tiltak	Totale kostnader (1000 kr)
01	Fortau i Moerveien Frisikt må sikres i krysset mellom hotellet og brannstasjonen ved at hekken fjernes eller trekkes tilbake	350
02	Frisiktsutbedring i Toveien	70
03	Parkering forbudt-skilt v/Brønnerud skole	10
04	Parkeringsplassen ved Åstunet avgrenses slik at det ikke er mulig å parkere på gangarealet. HC-parkeringen utenfor apoteket bør utbedres.	20
05	Veilys langs skolesti Hestekoene til Nordbyskolene	450
06	Gang-og sykkelvei - Gml.Mossevei m/fartshumper	1 500
07	Av-og påstigningsrampe v/Brønnerud skole	70
08	Fortau langs Bjørkeveien på strekningen Furuveien-Briskeveien	200
09	Utvidelse av Kvestadveien	600
10	Veilys langs Brønnerudveien til Brønnerud skole	150
11	Rundkjøring i krysset Sjøskogenveien/Nordskogenveien	1000
12	Gang- og sykkelvei langs Søråsveien inkl. veilys	800
13	Parkeringsplass ved Verkenbakken i Gamle Kongevei	50
14	Videreføring av gang-og sykkelvei i Emily Kirkerudsvei	900
15	Gang- og sykkelvei langs Myhrerveien fra krysset mot Gultvedt gård til riksvei 152	600
16	Gang-og sykkelvei Abberud –Vestby gr.	80
17	Gang- og sykkelvei langs Børsumveien inkl. veilys	5 700
	Sum totalt	12 550

2. Fylkekommunale veier

Ski kommune arbeider med en reguleringsplan om gang-og sykkelvei langs Kråkstadveien på strekningen fra Kråkstad til Ås kommunegrense (ved Tandbergløkka) og videre fra Tandbergløkka til eksisterende fortau i Ski kommune. Reguleringsplanen forventes godkjent i 2009. For å legge forholdene til rette for en sammenhengende gang-og sykkelvei langs Kråkstadveien på den aktuelle strekningen, må Ås kommune sørge for å utarbeide reguleringsplan for gang-og sykkelvei på den del av Kråkstadveien som ligger i Ås kommune fra grensen mot Ski til eksisterende gang-og sykkelvei ved Tandbergløkka.

Det er gitt tydelige politiske signaler om at gang-og sykkelvei langs Kjærnesveien; ca 1200m, må bygges. Antatt kostande er 4,0 mill. kr. Dette er et nødvendig skritt for å kunne åpne for boligbygging på Kjærnes; jfr rekkefølgebestemmelser i godkjente reguleringsplaner i området.

Det er fremmet egne sak om dette til HTM i møte den 12.06.2008, hvor det foreslås at kommunen sørger for å bygge veien. Bygging av gang-og sykkelveien foreslås derfor prioritert øverst på tiltakslista for fylkesveier.

Det er kommet inn et ønske om å etablere fartsdempere på Kroerveien ved Bjørnebekk, fordi det registreres til dels høy trafikk tetthet og hastighet.

Tilsvarende ønske om tiltak er kommet fra beboere langs Hogstvetveien. Det er foretatt trafikkmålinger. Resultatene av disse viser klart høyere gjennomsnittshastighet enn fastsatt fartsgrense. Statens vegvesen er på dette grunnlag anmodet om å etablere fartsdempere. Det er foreløpig ikke mottatt tilbakemelding om dette.

Brønnerud skole har spilt inn ønske om omprioritering av tre tiltak i gjeldende plan:

1. Fartsgrense på 50 km/t i Kongeveien
2. Gang-og sykkelvei Meierikrysset –Syverudveien
3. Endring/utbedring av ”Norderåstoppen”

Følgende forslag til tiltaksplan for fylkeskommunale veier legges fram:

Tabell 2 - Fylkesveier (Akershus fylkeskommune er ansvarlig for tiltaksgjennomføring)

Prioritet	Tiltak
01	Gang-og sykkelvei langs Kjærnesveien; inkl gangfelt ved Kjønebakken
02	Fartsdempere i Hogstvetveien og Kroerveien ved Bjørnebekk
03	Reguleringsplan for gang-og sykkelvei langs Kråkstadveien
04	Sette ned hastigheten til 50 km/t på Kongeveien
05	Det opphøyde gangfeltet over Kroerveien fra Parallellen øst for Drottveien sikres bedre ved: Det anlegges rumlefelt på begge sider av gangfeltet. Lysforholdene bedres. Skiltinga bedres. Enkelt lyskryss
06	Opphøyd gangfelt i Kongeveien ved Høgskoleveien
07	Veibelysning langs Hogstvetveien på strekningen jernbaneundergangen-Solliveien
08	Gang-og sykkelvei Meierikrysset – Syverudveien
09	Veilys langs Hogstvetveien - undergang NSB til S.Moer
10	Endring/utbedring av Norderåstoppen
11	Gang-og sykkelvei ved Furumoen inkl.busslomme
12	Gang-og sykkelvei fra Furumoen til Revhaugkrysset
13	Gang-og sykkelvei Egget-Melby inkl.fartshumper
14	Gang- og sykkelvei fra Bestefars vei, langs Kroerveien, til krysset med Solfallsveien
15	Rundkjøring i Rustadporten og av-/påstigningsplass i Kroerveien
16	Venstresvingfelt på Kongeveien ved Bølstad gjenbruksstasjon
17	Gang-og sykkelvei langs Sundbyveien
18	Gang-og sykkelvei fra x med Syverudveien til Egget
19	Veirekkverk langs fortau gjennom Sporretfeltet
20	Ny Bølstad bru
21	Legge Hogstvetbekken i nytt elveleie ved behov

3. Riks-og europaveier

Fra flere UMB-ansatte og studenter har det kommet inn behov for å etablere gangfelt på rv 152 over til busslomme på sydsiden av riksveien litt vest for Meierikrysset.

Brønnerud skole har pekt på behovet for å utbedre adkomstforholdene ved bensinstasjonen i forhold til skoleveien ved Korsegården.

De har understreket behovet for bedre veibelysning ved kryssingspunktene av gangveien langs rv 152.

Videre er det behov for å etablere parkeringsplass for reisende med flybuss til/fra Gardermoen ved Korsegården.

I forbindelse med forbedring av adkomstforholdene til bensinstasjon og etablering av ovennevnte parkeringsplass, bør det utarbeides en ny reguleringsplan for formålene.

Det er gitt uttrykk for behov for å etablere parkeringsplass ved det ”gamle” Nygårdskrysset for kollektivreisende. Det bør vurderes utarbeidelse av reguleringsplan for formålet.

Adkomstforholdene til og fra Vinterbro senteret bør vurderes forbedret. Dette kan gjøres enten ved å bygge et venstresvingfelt på rv 156 – Nettetveien – på østsiden av senteret eller ved bygging av ny rundkjøring på det samme stedet. Statens vegvesen har vist noe reservasjon i forhold til bygging av ny rundkjøring pga av for liten avstand mellom to rundkjøringer. Det foreslås derfor at det bygges venstresvingfelt for innkjøring til handelssenteret.

Forlengelse og fullføring av gang-og sykkelveiforbindelsen fra Vinterbro Næringspark til Vinterbro senteret anses nødvendig. Statens vegvesen har tatt opp igjen arbeidet med å utarbeide reguleringsplan for dette.

Ut fra dette legges følgende forslag til tiltaksplan fram:

Tabell 3 – Riks-og europaveier

Prioritet	
01	Ny rv 152 Holstad - Ås sentrum
02	Gang-og sykkelvei/fortau langs Holstadveien fra Sentralkrysset til Nyborgveien
03	Utbedre adkomstforholdene til bensinstasjonen ved Korsegården slik at det blir sikker skolevei.
04	Gangfelt til busslomme ved NLH på sørsiden av Rv 152 vest for Meierikrysset
05	Parkeringsplass ved Korsegården/Brønnerud for kollektivreisende.
06	Forbedre veilys i kryssingspunkter av gang-og sykkelveien langs rv 152
07	Parkeringsplass for kollektivreisende ved Nygårdskrysset.
08	Venstresvingfelt på rv 156 – Nettetveien – som ny atkomst til Vinterbro senteret
09	Gangveisluse ved Meierikrysset; rv 152

10	Gangveisluse ved Fougnerbakken; rv 152
11	Utbedring av hovedinnkjøringen til UMB fra riksvei 152
12	Utbedre gang-og sykkelveien fra Meierikrysset til IHA (husdyrfag)
13	Opphøyd gangfelt på riksvei 152 ved kryssningspunktet Kvestadveien - Gamle Mossevei
14	Opphøyd gangfelt ved Aud Max og Samfunnsveien
15	Forbedre leskur i busslomme ved E6 Korsegården
	Fullføre gang-og sykkelvei fra Vinterbro Næringspark til Vinterbrosenteret
16	Utkjørsel til Rv 156 - Nettetveien, ved Nordre Bekkevold, forandres som vedtatt i reguleringsplanen.
17	Merke gangfelt i krysset rv 152/Osloveien
18	Venstresvingfelt på rv 152 i x med Osloveien
19	Markering av gangfelt på rv 154 ved Tamburbakken
20	Tilrettelegge for gang-og sykkelvei langs Gml Mossevei fra Ringnes til Oslo grense
21	Stenge utkjøringen fra Solbergveien til rv 154
22	Gang-og sykkelvei langs rv 154 fra Tamburbakken til Ski grense
23	Gangveiundergang i Meierikrysset; rv 152

Konklusjon:

Tiltaksplaner som vist i tabell 1 for kommunale veier, tabell 2 for fylkeveier og tabell 3 riks- og europaveier legges til grunn for det videre trafikksikkerhetsarbeidet.

Det søkes avsatt 1,0 mill.kr pr år til trafikksikkerhet i kommunens økonomiplan for perioden 2009-2012.

Tiltak hvor antatt kostnad overstiger 1,0 mill.kr for fylkesveier samt riks-og europaveier oversendes Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune som innspill til handlingsprogram for 2010-2013 i Nasjonal Transportplan.

Utv.sak nr 65/08
BRUK AV BYGNINGSREHABILITERINGSMIDLER 2008

Saksbehandler: Arne Larsen	Arkivnr: 614 &46	Saknr.: 08/1221
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/08	12.06.2008

INNSTILLING:

Konto 023000 7200 130 0700 - Budsjetterte rehabiliteringsmidler 2008 - kr.1.750 000
disponeres i følgende prioritert rekkefølge:

Pri.	Tiltak	Kostnadsramme kr.
1	Utskifting av 139 stk. nødlys / ledelys	230 000
2	Rustadskogen barnehage – utvendig oppussing / ny lekebod	280 000
3	Skolehusveien 1 – 3 m/garasjer – full rehabilitering	750 000
4	Ås ungdomsskole – aktivitetsbygg: Renovering av garderober samt utvendig fasade mot vest	490 000
I alt		1 750 000

Ås, 30.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Arne Larsen
Drifts- og vedlikeholdsleder

Utv.sak nr 66/08
GNR 104 BNR 1 - NORDBYÅSEN - RADIOKIOSK OG ANTENNEMAST

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 104/1

Saknr.: 07/2555

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	66/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 12.06.2008:

Alternativ 1:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med begrunnelse og avslår søknaden om oppføring av nødnettstasjon med antennemast, kiosk og ledningsframføring på gnr 104 bnr 1, jfr. kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Alternativ 2:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med begrunnelse og gir i medhold av § 93 i plan- og bygningsloven rammetillatelse for oppføring av nødnettstasjon med antennemast, kiosk og ledningsframføring på gnr 104 bnr 1.

Det faste utvalget for plansaker gir bygnings- og reguleringsjefen fullmakt til å formulere de detaljerte vilkår for igangsettingstillatelse.

Ås, 02.06.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Utgående brev av 17.03.2008

Utgående brev av 08.05.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev fra Elden Eiendom AS
2. Tegninger
3. Situasjonsskart
4. Nabomerknad
5. Bilder

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Alle dokumenter i saken

Utskrift av saken sendes til:

Elden Eiendom AS, Fr. Nansensplass 5, 0160 Oslo
Fred Hallager Juul, Boks 104, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Stortinget vedtok 18.12.2006 igangsettelse av første utbyggingstrinn for nytt, digitalt nødnett. Leverandør av nytt nødnett er Nokia Siemens Networks Norge. Det legges opp til at utbyggingen av nødnettet skal finne sted i perioden 2007-2011. Stortinget har i første omgang vedtatt utbygging av et første utbyggingsområde (Østfold, Follo, Oslo, Romerike, Bærum, Søndre Buskerud). Etter denne utbyggingen skal prosjektet evalueres grundig, og saken fremlegges for Stortinget på nytt før en landsdekkende utbygging kan igangsettes.

Nokia Siemens Networks Norge AS søker om byggetillatelse for radiomast og radiokiosk på Nordby, Gårdmannbråten, gnr 104 bnr 1. Det søkes om en radiokiosk på 4 m² og en radiomast med en høyde på 30 – 40 meter. Det foreligger avtale om erverv av bruksrettigheter mellom grunneier Georg W. Sverdrup og Staten v/Direktoratet for nødkommunikasjon.

Området det er søkt om tillatelse for oppsett av mast er i Kommuneplan 2007-2019 merket som LNF-område med sterke natur- og friluftskvaliteter.

Nødnettets antennemaster og radiokiosker må etableres fritt og åpent på høye punkter for å kunne fungere som tilsiktet. Det er viktig med fri sikt mellom master som sender og mottar radiosignaler. Det er søkt om strømtilførsel via luftstrekk. Ifølge kart må det hogges gater for å føre fram strøm til anlegget.

Det er kommet inn en nabomerknad. Den sier at strømtilførsel må kun foregå med jordkabel.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Dette er starten på gjennomføringen av et stortingsvedtak av 18.12.2006. Det er bestemt at et nytt nødnett skal etableres. Direktoratet for nødkommunikasjon sier at de i Ås kommune er avhengig av tre master for å opprettholde den frie sikt mellom mastene som sender og mottar radiosignaler. Det påpekes at det må kunne sendes og mottas signaler i to retninger fra alle stasjonene.

Stasjonen er foreslått plassert på Gårdmannsbråten, Nordby (jfr. kart).

Masten og kiosken vil gjøre inngrep i området. Plasseringen er riktignok på en del av området som synes å være mindre brukt til friluftsliv, men i tillegg vil uthogging av gater for tilførsel av strøm gjøre bety inngrep i et område som i kommuneplan for Ås 2007-2019 er LNF-område med sterke natur- og friluftskvaliteter.

Søker sier at de er villig til å legge strømkabler i grunnen eller delvis i grunnen og delvis luftstrekk. I det berørte området vil begge de valgte formene for tilføring av strøm bety naturinngrep.

Strømtilførsel foreslås ført fra Gamle Kongevei videre vestover på en sti/kjerrevei, langs en sti, under ei høyspentgate og de siste ca 200 meterne gjennom tett granskog. Både graving og hogging vil bli meget synlig hele veien fra Gamle Kongevei og fram til punktet kiosken og masta er søkt oppsatt.

Området er i kommuneplanen for 2007-2019 avsatt til et område med sterke natur- og friluftskvaliteter. Det sammenhengende friluftsområdet er ikke stort, og det vil med denne

utbyggingen bli hogget en gate/gravd i grunn i en lengde av ca 5-600 meter for å føre fram strøm. Dette vil forringe naturopplevelsene til innbyggerne. Ås kommunes friluftsområde har allerede lite omfang. Stadig nye inngrep i disse områdene gjør dem enda mindre sammenhengende.

Masten er 30-40 meter høy og vil være meget synlig i horisonten i vid omkrets. En så høy mast er stygt både naturmessig og estetisk, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr.2 om "rimelige skjønnhetshensyn og "respekt for naturgitte og bygde omgivelser".

På den ene siden må stortingsvedtak følges opp, og nødnett etableres. På den andre side må hensynet til Ås kommunes egne planer vektlegges. Kommunen burde vært tatt med på råd før plassering og søknad ble sendt.

Lokaliseringen av en nødnettstasjon bør ideelt sett legges nærmere allerede eksisterende infrastruktur. Dette gjelder både i forhold til strømtilførsel og vei. Ås kommune er allerede oppstykket av veier og utbygde områder slik at dette skulle være mulig å gjennomføre uten alt for store vanskeligheter. De sammenhengende friluftsområder bør beholdes.

Teknisk sjef legger fram to alternative innstillinger, men foreslår under tvil å godkjenne søknaden om plassering - alternativ 2, da det synes vanskelig å finne løsninger som både er tjenlig for nødnettet og som ikke innebærer større eller mindre konflikter med natur- og friluftsinnteresser. Søknaden er innsendt som ettrinnsøknad. Dersom alternativ 2 skulle bli vedtatt, behandles søknaden som totrinnsøknad, dvs. rammesøknad, da ikke alle forhold omkring søknaden er avklart.

Utv.sak nr 67/08

GNR 45 BNR 5 - VARDÅSEN - ANTENNEMAST OG RADIOKIOSK

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 45/5	Saknr.: 07/2849
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	67/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.06.2008:

Alternativ 1:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og konklusjon og avslår søknad om oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 45 bnr 5, Vardåsen, jfr. kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Alternativ 2:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og gir i medhold av § 93 i plan- og bygningsloven rammetillatelse for oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 45 bnr 5, Vardåsen.

Det faste utvalget for plansaker gir bygnings- og reguleringsjefen fullmakt til å formulere de detaljerte vilkår for igangsettingstillatelse.

Ås, 02.06.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om dispensasjon av 06.12.2007
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Klage fra Kjell Atle Skorhaug av 13.11.2007
5. Kommentar av 19.11.2007 til mottatt klage fra Kjell Atle Skorhaug
6. Klage fra Eva Lyse av 13.11.2007.
7. Kommentar av 06.12.2007 til mottatt klage fra Eva Lyse.
8. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Ås av 28.02.2008.
9. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 13.03.2008.
10. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommunen av 07.05.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Elden Eiendom AS – Fr. Nansensplass 5, 0160 Oslo
Nokia Siemens Network AS – Østre Akervei 90, 0596 Oslo
Naturvernforbundet i Ås – Postboks 130, 1431 Ås
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Akershus Fylkeskommune – Postboks 195, 1431 Ås
Kjell Atle Skorhaug – Herumvegen, Rød, 1430 Ås
Eva Lyse – Herumvegen, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Brannvesenet, helsetjenestene og politiet har i dag separate radiosamband med gammel, analog teknologi. Staten v/Direktoratet for nødkommunikasjon ønsker derfor å bygge nytt digitalt nødnett og søker i den forbindelse om oppføring av 3 basestasjoner i Ås kommune. Nødnettet skal ha god dekning innendørs og utendørs, og meningen er å dekke om lag 80 % av landets areal og nær 100 % av befolkningen.

Planstatus og beskrivelse av området:

Tiltaket foreslås i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål med sterke natur-, friluft- og kulturlandskapskvaliteter. Områdene er skravert i kommuneplankartet, men de har ikke noe sterkere juridisk vern enn øvrige LNF-områder. Ifølge kommuneplanen skal virkemidler som kan brukes for å sikre verdiene i disse områdene, utredes i planperioden.

Kommuneplankartet har for øvrig følgende retningslinjer for LNF-områder: ”Bygge- og anleggstiltak skal tilpasses landskapsforholdene og stedlig tradisjonell byggeskikk, samtidig som hensynet til verneverdige kulturminner ivaretas”.

Vardåsen ligger sør for Ås sentrum og utgjør er markert landskapselement. På toppen av Vardåsen ligger en gammel bygdeborg fra folkevandringstid (400 – 600 år e Kr.). Murene som vi kan se restene av, omslutter et areal på ca 120 dekar. Bygdeborgen er automatisk fredet. Rundt Vardåsen ligger det flere eldre gårdsbruk og plasser. Mange stier og veifar krysser området.

I fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus er Vardåsen angitt som kulturmiljø/landskap med arkeologiske funn.

Basestasjonen er tenkt plassert vest for bygdeborgen i et parti med lyngfuruskog. Det foreslåtte plasseringspunktet er svært variert både når det gjelder topografi og skog, med granskog, blandet gran-, furu- og ospeskog. I området er det også mange liggende og stående døde trær, noe som til sammen med de andre trærne gir hele området et naturskogpreg som man ikke finner andre steder nær Ås sentrum og bare ganske få steder i Ås kommune.

Klager og uttalelser:

Espen Sævik på vegne av Eva Lyse

lurer på om det er mulig å få plassert masten lenger unna hennes enebolig. Hun vil ha belyst strålingsfaren.

Kjell Atle Skorhaug

Mener at masten er plassert unødvendig nær hans hus, og han lurer også på strålingsfaren.

Naturvernforbundet i Ås

Naturvernforbundet i Ås er sterk imot plassering av en mast på Vardåsen. Det opplyses at Vardåsen er det viktigste nærfriluftsområdet for befolkningen i Ås sentrum. Området fremstår i dag som ei lita "urørt øy" med "eventyrskog" med gode muligheter for fine naturopplevelser, omkranset av områder som er sterkt preget av intensivt drevet skogbruk der allmennhetens friluftsinnteresser på ingen måte et tatt hensyn til. I Vardåsen er det etablert flere bålplasser som er i flittig bruk, spesielt av barnefamilier. Området er også mye brukt til sopp- og bærplukking og andre friluftslivsaktiviteter. I dette området er det også registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold.

Vardåsen er under et stadig press. Senest for 2 år siden satt Jernbaneverket opp en mobilmast på østsiden av Vardåsen. Omtrent samtidig ble det foretatt relativt stor hogst som reduserte "eventyrskogen".

Etter Naturvernforbundets vurdering tåler ikke dette området flere inngrep før området mister sin verdi som det viktigste nærfriluftsområdet for befolkningen i Ås sentrum.

Akershus Fylkeskommune:

Det opplyses at tiltaket ikke kommer i direkte konflikt med registrerte kulturminner fra nyere tid, men antennemasten vil bli synlig fra omgivelsene rundt, selv om den plasseres i voksen skog. Hvis/når skogen blir hogd, vil masten bli svært synlig. Tiltaket vil dessuten bli enda et teknisk inngrep i området, der det fra før går en kraftledning over det høyeste punktet på Vardåsen.

Tilhørende anlegg som strømkabel og vei inntil masten kan imidlertid komme i konflikt med til nå ikke registrerte automatisk fredede kulturminner. Fylkesrådmannen vil derfor kunne komme til å forlange en registrering av automatisk fredede kulturminner innenfor tiltaksområdet. En endelig uttalelse i saken avhenger av en fullstendig avklaring av forhold til automatisk fredede kulturminner.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

I fylkesplanen for kulturminner og kulturmiljøer er tiltaksområdet angitt som kulturlandskap av nasjonal/regional verdi. Fylkesmannen oppfordrer til å velge løsninger som ivaretar landskapshensyn, og minner om at det kreves risiko- og sårbarhetsanalyse i dispensasjonssaker. Fylkesmannen viser også til kommunens ansvar som plan-, landbruks- og miljømyndighet, og overlater til kommunen å ivareta de nødvendige hensyn i saken.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Stortinget vedtok 18. desember 2006 å sette i gang første utbyggingstrinn av et nytt mobilnett for brukere med beredskapsansvar, nødnett. Dette er helt nødvendig tiltak for å gi nød- og beredskapssetatene et tidsriktig, robust og effektivt verktøy til å utføre de livsviktige oppgaver alle er avhengige av.

Den omsøkte masten er 42,4 m2 høy og foreslås plassert vest for Vardåsen og litt lavere enn selve toppen av Vardåsen. Den konkrete plasseringen synes ikke å ligge i den mest brukte delen av friluftsområdet.

Bygningsmyndighetene har ennå ikke fått tilbakemeldning/redegjørelse på hvordan basestasjon skal tilkobles strøm. Dette skal foreligge i løpet av den nærmeste fremtid.

Strømtilførsel, enten som luftstrekk eller i jordkabel, vil antagelig bli et større naturinngrep enn selve antennemasta med kiosk.

Det har kommet 2 klager fra de nærmeste beboerne som er usikre på strålingsfaren fra anlegget. Det er opplyst at det kan være strålefare innenfor 2-3 meter rett foran antenneelementet. Det vises ellers til vurdering fra Statens Strålevern.

Teknisk sjef må konstatere at strålingsfaren er liten sammenlignet med den strålingen man til daglig er utsatt for fra elektriske installasjoner i hjemmet og for eksempel ved bruk av mobiltelefon.

På et møte som ble avholdt den 21.06.2008 med ansvarlig søker og representanter fra Direktoratet fra nødkommunikasjon og Nokia Simens Networks Norge AS ble det snakket om eventuelle alternative plasseringer, og det ble spurt om det ikke var mulig å benytte seg av eksisterende mast som eies av NSB. Det ble opplyst at denne masten er plassert slik at den dekker jernbanestrekningen, og er ikke tilfredsstillende for de omfattende dekningskrav som nødnettet skal oppfylle.

En grunnleggende forutsetning for plassering er at nødnettetens omfattende dekningskrav skal oppfylles. Nesten uten unntak vil det beste være å plassere basestasjonene i eksisterende infrastruktur (master som er bygget, eller hustak). Men det er ikke alltid praktisk mulig fordi det enten ikke finnes noen infrastruktur, eller fordi eksisterende anlegg/infrastruktur ikke passer inn i radioplanen. Det er derfor ofte sannsynlig at det vil være behov for nye master slik som i dette tilfelle.

Nødnettets antennemaster må etableres fritt og åpent på høye punkter for å kunne fungere som tilsiktet. Det er viktig med fri sikt mellom master som sender og mottar radiosignaler. Ved planlegging/utarbeidelse av radioplan må det derfor tas hensyn og avveies mellom å bygge en høyt plassert mast som gir stor dekning eller mange og lave master som hver for seg gir lavere dekning. Den foreslåtte plasseringen passer til den ideelle radioplanen. Ved alternativ plassering blir det kanskje nødvendig å sette opp flere master for å tilfredsstille dekningsbehovet.

Bygningsmyndighetene har forståelse for den omsøkte lokalisering, behovet for nødnettet, og dets store samfunnsverdi. På en annen side er vi også nødt til å ta hensyn til allmennhetens friluftslivsinteresser, biologisk mangfold, kulturminner og landskap i et område som stadig mer blir berørt av forskjellige inngrep.

Teknisk sjef legger fram to alternative innstillinger, men foreslår under tvil å godkjenne søknaden om plassering – alternativ 2, da det synes vanskelig å finne løsninger som både er tjenlig for nødnettet og som ikke innebærer større eller mindre konflikter med natur- og friluftslivsinteresser. Søknaden er innsendt som ettrinnsøknad. Dersom alternativ 2 skulle bli vedtatt, behandles søknaden som totrinnsøknad, dvs rammesøknad, da ikke alle forhold omkring søknaden er avklart.

Utv.sak nr 68/08

GNR 42 BNR 1 - FRYDENHAUG - ANTENNEMAST OG RADIOKIOSK

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 42/1	Saknr.: 08/6
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	68/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.06.2008:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og vurdering med begrunnelse og konklusjon og avslår søknad om oppføring av nødnettstasjon på eiendommen gnr 42 bnr 1, Frydenhaug, jfr. kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Det anbefales at det utredes alternativ plassering for nødnettstasjonen slik at den ikke blir liggende i et område med sterke natur- og friluftskvaliteter og så nær boligbebyggelse.

Ås, 02.06.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

11. Søknad om dispensasjon av 02.11.2007
12. Situasjonkart
13. Situasjonkart som viser kabeltrase
14. Tegninger
15. E-post fra Kaja vel v/ Kristin M. Schoultz av 15.04.2008
16. Brev fra Kaja vel og beboere av 22.04.2008
17. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 13.03.2008.
18. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune av 07.05.2008.
19. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Ås av 28.02.2008.
20. DNK faktaserie – Bygging av basestasjoner i nytt digitalt nødnett.
21. Vurdering av strålingsfare utarbeidet av Statens strålevern.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Elden Eiendom AS – Fr. Nansens plass 5, 0160 Oslo

Nokia Simens Network AS – Østre Akervei 90, 0596 Oslo
Naturvernforbundet i Ås – Postboks 130, 1431 Ås
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Akershus Fylkeskommune – Postboks 195, 1431 Ås
Knut Omholt – Skogveien 14, 1430 Ås
Kristin M. Schoultz, Kaja Vel

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Brannvesenet, helsetjenestene og politiet har i dag separate radiosamband med gammel, analog teknologi. Staten v/Direktoratet for nødkommunikasjon ønsker derfor å bygge nytt, digitalt nødnett og søker i den forbindelse om oppføring av 3 basestasjoner i Ås kommune. Nødnettet skal ha god dekning innendørs og utendørs, og meningen er å dekke om lag 80 % av landets areal og nær 100 % av befolkningen. En av basestasjonene søkes plassert på Frydenhaug rett ved vanntårnet, og skal bestå av en mast med en høyde på 36 m og en radiokiosk på 5,5 m².

Planstatus og beskrivelse av området:

Tiltaket foreslås i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål med sterke kulturlandskapskvaliteter. Områdene er skravert i kommuneplankartet, men har ikke noe sterkere juridisk vern enn øvrige LNF-områder. Ifølge kommuneplanen skal virkemidler som kan brukes for å sikre verdiene i disse områdene, utredes i planperioden.

Kommuneplankartet har for øvrig følgende retningslinjer for LNF-områder: "Bygge- og anleggstiltak skal tilpasses landskapsforholdene og stedlig tradisjonell byggeskikk, samtidig som hensynet til verneverdige kulturminner ivaretas.

Ås varde/Frydenhaug er omtalt slik i kommunens *Plan for kulturminner* fra 1999: "Dette området utgjør et markert og helhetlig landskapselement, en skogkledd ås med kulturminner. Åsryggen er en israndavsetning som er unik i kommunen fordi den framstår som relativt uberørt. Dermed gir den et visuelt inntrykk av vår kvartærgeologiske historie. Frydenhaug er en del av åsryggen fram mot Ås kirke, selve "Ås ryggen" og antagelig opphav til navnet Ås."

Protester og uttalelser:

Alle naboene ble varslet i nabovarsel av 02.11.2007, og det er kommet følgende merknader:

Kaja Vel:

Kaja Vel ble ikke varslet om tiltaket, men etter at de fikk vite om at det er planene, har de 15.04.2008 sendt sine protester mot tiltaket. Kristin M. Schoultz, leder for Kaja vel, påpeker at masten foreslås plassert midt i et lekeområde for barnehagebarn og skolebarn fra store deler av Ås. Hun påpeker også at det ikke foreligger noe data for verken å bekrefte eller avkrefte en eventuell strålingsfare fra slike systemer. Hun viser til setning: "Det internasjonale forskningsmiljøet mener imidlertid at mer forskning må til før en kan trekke en endelig konklusjon."

Kaja Vel ber om en utredning av andre mulige områder lenger fra bebyggelse.

Uttalelse fra Kaja Vel og beboerne i Kaja området av 22.04.2008:

Kaja Vel, Frydenhaug barnehage, Kaja barnehage, Skogveien boliglag A/S, Vollebakk Boliglag A/S og beboerne i de enkelte husstander i Samfunnsveien, Skogveien og Utveien kommer med sine merknader i brev av 22.04.2008.

Det henvises igjen til at det ikke foreligger konklusjon med hensyn til forskning og måling av stråling og virkning den kan ha på mennesker.

En mast vil være et sterkt inngrep i det visuelle prege i området og representere en teknisk innretning i en natur som er den lettest tilgjengelige for mange mennesker. Frydenhaug er et viktig friluft- og rekreasjonssted for befolkningen på Kaja. Stien over Frydenhaug fungerer dessuten som en forbindelse mellom Åsmyra og Nordskogen og benyttes også av mennesker som bor utenfor Kaja. Stien er lagt opp som natursti hvor det er lagt vekt på at en skal kunne studere forskjellige typer vegetasjon.

Det vises også til at ising kan være et problem, og at det kan bli nødvendig med inngjerding av masten, noe som vil bety at masten kan ta en større fysisk plass enn det den gjør i seg selv. På den måten vil masten kunne bli en rent fysisk sperre for å passere gjennom området.

Naturvernforbundet i Ås:

Naturvernforbundet i Ås har i brevet av 28.02.2008 uttrykt forståelse for behovet for et digitalt nødnett, og har ikke noe imot plassering av en mast på Frydenhaug.

Akershus Fylkeskommune:

Akershus Fylkeskommunen påpeker at Frydenhaug er et viktig nærfriluftsområde for befolkningen i Ås sentrum, og Fylkesrådmannen forutsetter at det tas hensyn til friluftinteressene ved lokalisering av masten. Ved lokalisering er det spesielt viktig å ta hensyn til Ås kirke og fornminner på høydedraget.

Det omsøkte tiltaket kommer ikke i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men når skogen i fremtiden blir hugget ned, vil en mast slik det er omsøkt, bli svært synlig og få en dominerende virkning.

Fylkesrådmannen har forståelse for nødvendighet av tiltaket og er ikke sterkt imot plasseringen. Det forutsettes at det gjennomføres arkeologisk registrering før tiltaket realiseres.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

I fylkesplanen for kulturminner og kulturmiljøer er tiltaksområdet angitt som kulturlandskap av nasjonal/regional verdi. Fylkesmannen oppfordrer til å velge løsninger som ivaretar landskapshensyn, og minner om at det kreves risiko- og sårbarhetsanalyse i dispensasjonssaker. Fylkesmannen viser også til kommunens ansvar som plan-, landbruks- og miljømyndighet, og overlater til kommunen å ivareta de nødvendige hensyn i saken.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Stortinget vedtok 18. desember 2006 å sette i gang første utbyggingstrinn av et nytt mobilnett for brukere med beredskapsansvar, nødnett. Dette er helt nødvendig tiltak for å gi nød- og beredskapsstatene et tidsriktig, robust og effektivt verktøy til å utføre de livsviktige oppgaver alle er avhengige av.

Den omsøkte masten er 36 m2 høy og foreslås plassert høyt i terrenget på en ås som ligger ganske sentral boligområdet og Ås sentrum. Masten kommer ikke i direkte konflikt med automatiske fredete kulturminner. Likevel er den foreslått plassert i et område som er et helhetlig og markert landskapselement som gir særpreg og som er av regional verdi. Frydenhaug benyttes i det daglige av mennesker som bor i Kajaområdet, og også av barna fra Frydenhaug barnehage, Kaja barnehage, Åsgård barneskole og andre barnehager og skoler som ligger litt lengre unna. Et veldig populært utfartssted som samler større grupper mennesker til forskjellige anledninger, er en bål plass som ligger ikke så langt unna den foreslåtte plasseringen.

Masten blir veldig synlig og dominerende ikke bare fra det nærliggende området, men også fra de fleste steder i Ås sentrum. Den vil også etter teknisk sjefs mening komme i konflikt og forstyrre utsikt mot Ås kirke som er et karakteristisk punkt for Ås.

Det følger av brosjyren fra Direktoratet for nødkommunikasjon at det er et mål å unngå å bygge nye radiostasjoner i vernede områder. Man går alltid gjennom opplysningene i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning før man foreslår lokalisering. Teknisk sjef mener likevel at kommunen burde ha vært tatt med på råd før søknad ble sendt inn.

På et møte som ble avholdt den 21.06.2008 med ansvarlig søker og representanter fra Direktoratet for nødkommunikasjon og Nokia Simens Networks Norge AS, kom det fram at man vurderer en alternativ plassering på en eksisterende mast ved vanntårnet i Askjumskogen. Denne plasseringen er likevel avhengig av tillatelse fra TeleNor. Forespørsel er sendt og svaret forventes i midten av juni.

Den foreslåtte plasseringen er etter teknisk sjefs mening uheldig da den ligger alt for nær bebyggelsen og i et område med viktig kulturlandskap av regional verdi. Teknisk sjef anbefaler dermed at søknad om dispensasjon avslås. Et annet alternativ må vurderes, for eksempel ved vanntårnet i Askjumskogen.

Utv.sak nr 69/08

R-23/1M - ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DANSKERUD

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R23/1M	Saknr.: 07/2731
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	69/08	12.06.2008

Innstilling til møte 12.06.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt 2 avslår Det faste utvalg for plansaker søknaden om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Danskerud.

Ås, 27.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Søknad fra Kjell Skuthe og Jan Skute, datert 19.11.2007
3. Kartskisse i målestokk 1:1000 viser eiendommen som er søkt omregulert til to boligtomter
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Brev fra reguleringsavdelingen, datert 05.02.2008
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 04.03.2008
7. Uttalelse fra beboere i Danskerudveien 6A, 6B, 8A og 8B, datert 05.03.2008
8. Innspill til arealdelen av kommuneplanen fra Øystein Kjos, datert 05.09.2006

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Kjell Skuthe, Liaveien 55, 1430 Ås
Jan Skute, Henstad Alle 12, 1809 Askim
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111, 0032 Oslo
Marianne Sollund, Danskerudveien 6A, 1430 Ås
June C. og Tor G. Opem, Danskerudveien 6B, 1430 Ås
Mari Normann og Are G. Økland, Danskerudveien 8A, 1430 Ås
Magni Knuts og Kristian Hauge, Danskerudveien 8B, 1430 Ås

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det er kommet inn en søknad fra Kjell Skuthe og Jan Skute, som eier gnr 75 bnr 18, Vangen på Danskerud (vedlegg 2 og 3). De søker om at eiendommen omreguleres til boligformål og deles i to boligtomter. Eiendommen er totalt på 1554,6 m². Eiendommen er, i reguleringsplan for Danskerud, stadfestet 27.10.1976, regulert til landbruk (se vedlegg 4).

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

Tidligere behandling av eiendommen:

Det kom inn en søknad om deling til boligformål av eiendommen i 2004. Den gang fikk de avslag med begrunnelse i at denne delen av eiendommen var regulert til landbruk og at det ikke var særlige grunner til dispensasjon. Ved avslag i delingssøknaden, ble søkerne gjort oppmerksom på at de kunne komme med innspill i forbindelse med kommuneplanrulleringen som har vært i mellomtiden.

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

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

Behandling i kommunens administrative planforum:

Saken ble diskutert i planforum i møte 23.01.2008. Det uttaler at det er uheldig å bare se på en del av et område som er regulert, og mener at hele området må sees under ett. Planforum anbefaler derfor at søknaden ikke innvilges. Det anbefales imidlertid at vurderingen av området, som reguleringsplanen omfatter, vurderes ved neste rulling av kommuneplanen. Når det gjelder landbruksinteresser, har landbrukssjefen gitt uttrykk for at eiendommen ikke har så stor verdi som landbruksareal. Ny kommuneplan ble vedtatt 20.06.2007 og status for eiendommen er uendret, det vil si at den fortsatt er avsatt til landbruk i kommuneplanen.

Innkommne bemerkninger:

I brev datert 05.02.2008 (vedlegg 5) ble det sendt ut et brev fra reguleringsavdelingen til berørte parter, hvor de ble bedt om å uttale seg til en eventuell omregulering av arealet. Det er kommet inn bemerkninger fra:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (04.03.2008) gjør oppmerksom på at deres uttalelse i denne saken er prinsipiell. "Etter landbruksavdelingenes vurdering utgjør det aktuelle arealet en vesentlig andel av teigens totalareal, og planforslaget kan derfor anses til å innebære en

”nevneverdig endring”. Realisering av reguleringsforslaget vil bidra til at restarealet blir mindre drivverdig pga den beskjedne størrelsen som da vil være igjen. Vi anser derfor at planforslaget endrer forutsetningene for å kunne gjennomføre planen for øvrig. En omdisponering som omsøkt, vil også kunne øke presset for å omdisponere resten av jordbruksteigen til boligformål.” Landbruksavdelingen fraråder derfor at reguleringsplanen blir endret som foreslått. Fylkesmannens miljøvernnavdeling og beredskapsstab har ingen merknader til forslaget. Se vedlegg 6.

Beboere i Danskerudveien 6A, 6B, 8A og 8B (05.03.2008) uttaler at en av grunnene til at de bosatte seg i Danskerudveien var at det var så åpent rundt. De var positive til at eiendommen, som er søkt omregulert, var regulert til landbruk og at det dermed ikke ville bli oppført noen bebyggelse. Det mener at det er positivt med grønne lunger i boligfeltet. De er også redd for at en omdisponering vil øke trafikkmengden, gjøre veien mer uoversiktlig og dermed mer trafikkfarlig. Se vedlegg 7.

Ny opplysning i saken:

På bakgrunn av uttalelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, er det undersøkt om eier av det øvrige arealet, som er regulert til landbruk, har kommet med innspill til rulleringen av kommuneplanen. Det viser seg at det har kommet et innspill (se vedlegg 8). Eier av gnr 75 bnr 7, Øystein Kjos ønsker også å omdisponere sin eiendom til boligformål. Arealet er på ca. 11 dekar. Arealet på gnr 75 bnr 15, som også er regulert til landbruk og som Øystein Kjos eier, er på ca. 6,2 dekar. For sistnevnte eiendom, er det visstnok ikke kommet innspill om omregulering.

Vurdering og begrunnelse med konklusjon:

Søknaden forutsetter en omregulering av eiendommen fra landbruk til boligformål. Endring av et formål til et annet er i utgangspunktet en vesentlig reguleringsendring. Det som gjør at denne søknaden eventuelt kunne blitt behandlet som en mindre vesentlig reguleringsendring, er omfanget. Eiendommen, som søkes omregulert, er på kun 1554,6 m².

Siden eierne av denne eiendommen har søkt om boligstatus flere ganger og har kommet med innspill til kommuneplanen, som er blitt vurdert med feil utgangspunkt, mente teknisk sjef at det var riktig å ta stilling til denne søknaden nå.

Bemerkningene fra fylkesmannen og opplysningene om at også naboen, av det omsøkte arealet, har kommet med innspill om omdisponering, gjør at teknisk sjef er skeptisk til å foreta en mindre vesentlig reguleringsendring, eventuelt en dispensasjon fra gjeldende plan. Mye tyder på at det vil følges av en ny søknad om omregulering/dispensasjon av naboeiendommen(e), som også er regulert til landbruk. Teknisk sjef vil derfor foreslå at hele arealet, som er regulert til landbruk inne i boligfeltet på Danskerud, vurderes ved neste kommuneplanrullering, eventuelt at det utarbeides en ny reguleringsplan for landbruksområdene innenfor reguleringsplanen for Danskerud.

Teknisk sjef anbefaler Det faste utvalg for plansaker til å avslå søknaden om omregulering.

Utv.sak nr 70/08
GNR 115 BNR 66 - FELLESOMRÅDE TILHØRENDE KIRKERUD VEL

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 115/66	Saknr.: 07/2473
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	1/08	17.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	70/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.06.2008:

Alternativ 1:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 28-1 og 30 godkjenner det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Kirkerud:

Endring av felles lekeområde på gnr 115 bnr 66 til boligområde – tillegg til boligtomt gnr 115 bnr 56, som vist på kart datert 04.01.2008.

Alternativ 2:

Under henvisning til saksutredningen avslår det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Kirkerud.

Felles lekeområde F2, gnr 115 bnr 56, opprettholdes.

Ås, 26.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kirkerud, vedtatt av Ås kommunestyre 24.04.1996.
- Forslag til mindre vesentlig endring, utsatt av HTM i møte 17.01.2008.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
2. Brev av 17.10.2007 fra Kirkerud Vel
3. Kart som viser mindre vesentlig endring
4. Brev av 29.01.2008 fra bygnings- og reguleringssjefen
5. Brev av 18.02.2008 fra Erik Mjøster
6. Referat fra årsmøtet i Kirkerud Vel

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Kirkerud Vel v/Morten Reinhardt Nordeide; Marie Kirkeruds vei 13, 1407 VINTERBRO
- Erik Mjøster, Marie Kirkeruds vei 23, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Privat forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for dette området ble vedtatt av Ås kommunestyre 24.04.1996. Planen viser tomter for eneboliger, felles lekearealer og veiarealer. Se vedlegg 1.

I brev innkommet til Ås kommune 17.10.2007 ber styreformann i Kirkerud vel, Morten Reinhardt Nordeide, på vegne av styret om at Kirkerud Vels areal av gnr 115 bnr 66 omreguleres og tillegges boligtomta 115/56 (Tomt 15). Morten Nordeide er for øvrig også eier av gnr 115 bnr 56.

Det gis følgende begrunnelse:

- Området antas ikke å ha noen vesentlig interesse for vellets medlemmer
- Området grenser mot en holdeplass for buss samt en trafikkert vei
- Et salg vil medføre at vellet kan nedbetale all gjeld for lekeklassen

Se vedlegg 2.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Kommunen har tidligere vært skeptisk til å endre lekeklassen til boligformål, da grøntarealer i boligområder stadig er i "faresonen." Ved en fornyet gjennomgang av saken vil imidlertid ikke teknisk sjef mot sette seg at planen endres, slik at lekeareal kan tillegges nærmeste boligtomt. Arealet er lite, ca. 500 m², og ligger ikke spesielt gunstig til for lek, jfr. uttalelse fra vellets leder.

En slik endring kan behandles som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, og det faste utvalget for plansaker har myndighet til å vedta endelig en slik planendring, i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1. Endringen forutsetter at arealet sammenføres med gnr 115 bnr 56. Se vedlegg 3.

Teknisk sjef foreslår at det faste utvalget for plansaker godkjenner forslaget til mindre vesentlig endring.

Ny behandling:

Det faste utvalget for plansaker vedtok enstemmig i møte 17.01.2008 å utsette saken. Saken ble deretter i brev av 29.01.2008 sendt til Kirkerud Vel og alle grunneierne i velområdet til uttalelse. Se vedlegg 4.

Bemerkninger:

1. Erik Mjøster (18.02.2008), Marie Kirkeruds vei 23, uttaler seg om saken. Som vedlegg til brevet ligger en e-post datert 31.01.2008 fra lederen i vellet, Morten Reinhardt Nordeide. Mjøster påpeker blant annet at denne saken overhodet ikke har vært forelagt noen av medlemmene utenom styret i Kirkerud Vel. Så enkelt bør det ikke være. Han viser også til en rekke andre forhold han finner kritikkverdige. Se vedlegg 5.

2. Kirkerud Vel (01.04.2008) har avholdt årsmøte 26.03.2008. I møtereferatets pkt. 8 står følgende: Salg
av område 115/66.
Deltagerne på Årsmøtet var enstemmig positive til salg av område som ligger tilgrenset eiendom MRN (Morten Reinhardt Nordeide). Det innkalles til ekstraordinært årsmøte når vedtak fra kommunen foreligger. Det antas at saken er ferdigbehandlet innen august.
Foreløpig er inntekten ved salg tiltenkt nedbetaling av lån. Se for øvrig årsmelding fra styret. Se
vedlegg 6.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef har vært i tvil om hvorvidt området bør omreguleres, men konkluderte ved forrige behandling med å foreslå at det regulerte fellesområdet kunne innlemmes i naboeiendommen tilhørende Morten Reinhardt Nordeide, som også er leder av vellet. Erik Mjøster har uttrykt misnøye med saksbehandlingen i vellet og viser dessuten til andre kritikkverdige forhold. Dette tas ikke opp i saken. Vellets årsmøte gikk enstemmig inn for salg. Ikke alle medlemmer deltok på møtet, heller ikke Mjøster. Det går ikke fram av referatet om lederen deltok i behandlingen av saken.

Det er ellers riktig at området F2, dvs. gnr 115 bnr 66, er mindre egnet til lekeplass, der den ligger helt inntil Askehaugveien og litt isolert fra størstedelen av boligområdet. På den annen side kan det defineres som et skogbevokst parkareal og en buffer mot Askehaugveien og skoleområdet og dermed ha en funksjon. Saken blir da om de grunnene som er nevnt i saken, kan anses som så særlige at omregulering bør foretas. Teknisk sjef legger fram to innstillinger i saken, men foreslår alternativ 2, dvs. at gjeldende regulering opprettholdes, først og fremst av prinsipielle grunner, dvs. at grøntarealer i boligområder bør beholdes, og sannsynligheten for at en endring i denne saken vil kunne gi presedens.

Utv.sak nr 71/08
R-224/1M - MOERVEIEN 14 - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING
AV REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-
224/1M

Saknr.: 08/403

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.06.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. § 30, vedtar det faste utvalget for plansaker privat forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Moerveien 14, som vist på kart datert 27.03.2008, med reguleringsbestemmelser revidert 29.05.2008.

Ås, 29.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere politisk behandling:

Kommunestyret godkjente 26.05.2004 reguleringsplan for kvartalet – tidligere e-verkstomta.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringskart, gjeldende reguleringsplan
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser
3. Beskrivelse fra arkitekt Riseng
4. Kart med forslag til reguleringsendring
5. Reviderte reguleringsbestemmelser
6. Perspektivtegninger og planskisser

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- RiK ARKITEKTUR AS, Øvre Slottsgate 17, 0157 OSLO
- Eikåsveien Eiendom v/Per Halvard Riseng
- Andre berørte

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Ås kommunestyre godkjente 26.05.2004 privat forslag til reguleringsplan for kvartalet som inneholder den tidligere e-verkstomta, Moerveien 14, gnr 54 bnr 112, samt Moerveien 16, gnr 54 bnr 366. Kvartalet er regulert til kombinert bolig- og næringsformål. Det er regulert byggegrenser og kotehøyder (høyder over havet). Kvartalet er snart fullt utbygd i samsvar med reguleringsplanen, dvs. med noe næringsvirksomhet, men hovedsakelig med boliger i inntil 4-5 etasjer.

Se vedlegg 1: Reguleringskart og vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser.

Arkitektfirmaet RiK Arkitektur AS v/ Per Amund Riseng har i eksp. av 04.04.2008, på vegne av eieren Eikåsveien Eiendom v/Per Halvard Riseng innsendt forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Endringen går ut på å bygge en ekstra boligfløy i 3 etasjer langs en del av Brekkeveien og samtidig anordne parkering i underetasjen, slik at det blir et bilfritt gårdsrom over garasjeetasjen i den nordre del av kvartalet, dvs. Moerveien 14, i likhet med den søndre delen av kvartalet, Moerveien 16. Dette vil kunne gi 6 ekstra leiligheter. Totalt vil det bli 22 leiligheter på Moerveien 14, mens det i Moerveien 16 er 23 leiligheter. Det vises ellers til beskrivelse datert 25.03.2008 fra arkitekt Riseng. Se vedlegg 3. Endringsforslaget er dessuten vist illustrert på kart og reguleringsbestemmelser, se vedlegg 4, og perspektivtegninger og planskisser, se vedlegg 6.

Forslaget er varslet til beboerne i kvartalet og til naboer og andre berørte. Det er ikke innkommet bemerkninger.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslaget betyr en økt utnyttelse av kvartalet med over 400 m² bruksareal, til sammen nærmere 6300 m² bruksareal. Da er ikke parkeringsareal i underetasje/underterreng tatt med. Samtidig vil det innebærer en visuell forbedring og mulighet for en økt bostandard, ved at det blir et bedre skjermet uteareal i kvartalet. Utforming vil følge omtrent samme prinsipper som er gjennomført i "Sentrum Øst" og som planlegges i "Hotellkvartalet", "Brannstasjonskvaralet" og "Posthuskvartalet". Bebyggelsen blir ikke høyere enn tidligere regulert. I gjeldende reguleringsbestemmelser står det at bruksarealet ikke skal overstige 3500 m². Dette er tvetydig, idet 3500 m² må bety tillatt utvidelse og ikke totalt bruksareal i kvartalet.

Det er ikke opparbeidet fortau lang vest-, nord- og østsiden av kvartalet. Med en så høy utnyttelse forutsettes det at fortau er opparbeidet før ferdigattest kan gis for hele kvartalet. Teknisk sjef foreslår at endringsforslaget godkjennes, med følgende endringer/tilføyelser i planbestemmelsene, se vedlegg 5:

- Bestemmelser om utnyttelsesgrad presiseres og justeres opp. (§ 3.2)
- Det settes inn rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av fortau. (§ 4.1)
- Det settes inn bestemmelser om universell utforming. (§ 6)

Utv.sak nr 72/08

GNR 78 BNR 1 - VESTBRÅTE - 9-HULLS TRENINGSBANE FOR GOLF

Saksbehandler: Vigdis Sammerud	Arkivnr: GB 78/1	Saknr.: 08/481
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	72/08	12.06.2008

Innstilling:

1. Under henvisning til saksutredningen godkjenner det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte planer for 9-hulls treningsbane for golf på gnr 78 bnr 1, Vestbråte.
2. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 det omsøkte foretak ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av anleggsoppdraget som de selv ikke utfører.

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

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse skal innsendes for godkjenning.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder samt kontroll av disse, skal være innsendt og godkjent.
4. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
5. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent, se vedlegg.
6. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

7. Graving må ikke påbegynnes før Bravida Geomatikk AS, PB 585, 1703 Sarpsborg (Gravemeldingstjenesten) og Østnett AS, Randemveien 17, 1540 Vestby (Drift/vedlikehold) er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
8. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
9. Ansvarlig foretak for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
10. Evt. tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal betales til kommunekassa. Faktura ettersendes.
11. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
12. Teknisk forskrifts § 7-2 med hensyn til brannvern må følges.

13. Det må innsendes egen søknad/melding for oppføring av de transportable enhetene.
Dersom disse er midlertidige, må antatt varighet oppgis.

Igangsettingstillatelser kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll.

Krav til utførelse:

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

Tillatelsens gyldighet

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

Klageadgang

I samsvar med plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens kap. VI, §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Ås, 28.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsskart
2. Reguleringsplan
3. Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen
Follo Golfpark AS

SAKSUTREDNING:

Søknad:

På vegne av Follo Golfpark AS foreligger det søknad fra sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen om rammetillatelse for bygging av 9-hulls treningsbane for golf. Planen viser utforming av banen med utslagsområde (tee), hullområde (green), spillebane (fairway), sandbunkere og beplantningsområde. Med bakgrunn i at reguleringsbestemmelsene gir detaljerte føringer med hensyn til terrenginngrep, vil inngrep i terrenget bli utført i svært begrenset omfang. Søker har derfor ikke funnet det nødvendig å sende inn terrengprofiler.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Follo Golfpark – Vest Bråte (R-210), vedtatt av kommunestyret 05.09.07.

Reguleringsformål/planstatus:

Spesialområde for golf og privat vei.

Andre reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

Varige terrenginngrep tillates ikke. Alle tiltak skal med enkle grep kunne tilbakeføres til jordbruk og skogbruk. Det tillates ikke sprengning i området. Det tillates ny bebyggelse med et samlet bruksareal (BYA) på 160 m². Maksimal høydeforskjell mellom møne og laveste ferdig planert skal ikke overstige 9 meter. Alle nybygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Det skal dokumentere at bygningene har tilknytning til driften av gårdsanlegget eller golfdriften.

Eksisterende mottaksstasjon for avfall skal være avviklet og fjernet før golfbanen tas i bruk.

Nabovarsling:

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

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:

Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:

Ansvarlig søker (SØK)

Siv.ing. Jan Sigurd Pettersen	SØK Tkl.2	Søkerfunksjon
-------------------------------	-----------	---------------

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Søknaden om rammetillatelse er helt i samsvar med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene og anbefales derfor godkjent.

Utv.sak nr 73/08
GNR 55 BNR 14 - BREKKEVEIEN 5 - BOLIG OG FORRETNINGSBYGG
RAMMETILLATELSE. DISPENSASJON

Saksbehandler: Vigdis Sammerud

Arkivnr: GB 55/14

Saknr.: 08/40

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	73/08	12.06.2008

Innstilling:

- 1. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-203) vedrørende høyde på byggingen og gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93 rammetillatelse for de anmeldte byggeplaner på gnr/bnr 55/14, Brekkeveien 5.**
- 2. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 de omsøkte foretak ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.**

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

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.
3. Ansvarsoppgave for utførelse som viser fordeling av ansvar for utførelse og kontroll av utførelse for de enkelte fagområder, samt søknad om ansvarsrett må innsendes for godkjenning.
4. Kontrollplan for viktige og kritiske områder må innsendes for godkjenning.
5. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
6. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent, se vedlegg.
7. Arbeidstilsynets samtykke skal foreligge.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

8. Graving må ikke påbegynnes før Bravida Geomatikk AS, Postboks 585, 1703 Sarpsborg og Østnett AS, Randemveien 17, 1540 Vestby (Drift/Vedlikehold) er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
9. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
10. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.

Igangsettingstillatelser kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll.

Krav til utførelse:

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

Tillatelsens gyldighet

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

Klageadgang

I samsvar med plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens kap. VI §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse.. Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Ås, 28.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av reguleringsplanen for Ås sentrum
2. Reguleringsbestemmelser
3. Sak 45/07 i hovedutvalg for teknikk og miljø den 26.04.07
4. Sak 23/07 i kommunestyret den 09.05.07
5. Møtereferat fra møte den 03.04.08
6. Beskrivelse av revidert rammesøknad
7. Plan- og fasadetegninger
8. Søknad om dispensasjon

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Arkitekthuset Knut Knudtsen AS
Brekkeveien 5 Næring AS og Brekkeveien 5 Bolig AS
PEAB Bolig AS

SAKSUTREDNING:

Historikk:

På vegne av Kierulf Eiendom AS fremmet Arkitekthuset Knut Knudtsen AS et forprosjekt for utbygging av hotellkvartalet. Planen gikk i korthet ut på å beholde det ombygde hotellbygget og ellers rive all annen bebyggelse i kvartalet. Det nye bygget skulle oppføres i 4 etasjer med en tilbaketrunket 5. etasje. Over 1. etasje var et planlagt et gårdsrom med uteplass, Dette var helt lukket mot vest, sør og øst. Mot nord var det en åpning mellom det gamle og det nye bygget. Forprosjektet ble i møtet i hovedutvalg for teknikk og miljø den 26.04.07 avvist med beskjed om at det måtte foretas følgende endringer:

- Den tilbaketrunkne 5.etasje på nybygget fjernes
- Kvartalet åpnes mot sør, slik at det blir lysinnfall i gårdsrommet
- De nederste leilighetene godkjennes ikke som ensidige på grunn av lysforholdene

Forprosjektet ble så behandlet som en mindretallsanke i kommunestyret som sak 23/07 den 09.05.07 hvor det ble vedtatt at den tilbaketrunkne 5. etasjen kunne beholdes. I tillegg skulle følgende forslag følge saken:

- På grunn av tidligere vedtatt reguleringsplan må det vurderes å omgjøre det foreslåtte byggeprosjektet slik at det legges til rette for drift av hotell i sentrumskvartalet
- Innkjøring til parkeringskjeller vurderes flyttet til sør- eller østsiden. Fotgjengere prioriteres over parkeringsplasser på utearealet på nordsiden
- Intet husvære skal være uten solinnfall i sommerhalvåret

Videre ble det avholdt møter med kommunen, tiltakshavere, ansvarlig søker og prosjektledelsen henholdsvis den 15.05., 07.09., 21.09. og 11.10.07.

Den 04.01.2008 ble søknad om rammetillatelse innregistrert i kommunen. Etter gjennomgang av søknaden fant vi at bortsett fra at den inntrukne 5. etasjen var fjernet så var ingen av hovedkravene fra hovedutvalg for teknikk og miljø og kommunestyret etterkommet. Vi innkalte derfor til enda et møte 03.04.08, se vedlegg 5. Som det framgår av møterapporten opprettholdt vi alle kravene, men fant å kunne gå inn for å dispensere for en inntrukken 5. etasje dersom det ikke kom innsigelser fra naboene.

Søknaden:

Den 08.05.08 mottok vi revidert rammesøknad og søknad om dispensasjon for en inntrukken 5. etasje. Planene viste at kommunens krav er etterkommet, se vedlegg 6-8.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Ås sentrum (R-203), vedtatt av kommunestyret 22.05.02.

Reguleringsformål/planstatus:

Eiendommen (Hotellkvartalet) ligger innenfor felt som er regulert til blandet formål: Hotell, boliger, kontor, forretninger, bevertning og parkering. Maks T-BRA (bruksareal): 11700 m².

Utnytting etter utbygging:

T-BRA = 9.301 m².

Dispensasjonssøknad med særlige grunner:

Det er søkt om dispensasjon for høyde og endret etasjetall, fra 4 til 5 etasjer, Som særlige grunner er oppgitt at dette er gjort for å kompensere for de leilighetene som blir borte ved at bygget åpnes mot syd og de leilighetene som er fjernet inn mot gårdsrommet for å gi alle bedre lysforhold.

Nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere. I tillegg er det avholdt møte med Galleri Texas som holder til i Ås stasjon.

Tekniske krav:

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Branntekniske forhold:

Ut fra de målinger som er foretatt på tegningene, synes det som det er mindre enn 5m mellom vindus-/døråpninger i innvendige hjørner. Dette kan innebære fare for brannsmitte. Dette må endres eller kompenseres på annen måte. Det må foretas brannteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Arkitekthuset Knut Knudtsen AS	SØK Tkl.2	Søkerfunksjon
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Arkitekthuset Knut Knudtsen AS	PRO Tkl.2	Arkitekturprosjektering
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Arkitekthuset Knut Knudtsen AS	KPR Tkl.2	Arkitekturprosjektering
Merknad		

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

De krav som har vært stilt fra kommunens side for å realitetsbehandle planene, er etterkommet. Det bekreftes i beskrivelsen til søknaden at det vil bli foretatt uavhengig kontroll av branndokumentasjon, og det er foretatt lysberegninger av de mest kritiske leilighetene. Resultatet av beregningene finner vi tilfredsstillende. Vi finner å kunne anbefale både rammesøknaden og dispensasjonssøknaden godkjent.

Utv.sak nr 74/08
GNR 96 BNR 1 - GRØSTAD, NORDBY - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 96/1	Saknr.: 08/396
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	119/08	26.05.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	74/08	12.06.2008

Innstilling til møte 12.06.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og av kommuneplanens bestemmelser §§ 9 og 10 avslås søknaden om fradeling av en boligparsell fra landbrukseiendom gnr 96 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:2000 datert 21.05.2008.

Behandlingsgebyr på kr 1 000,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Ås, 21.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:5000
2. Kartskisse i målestokk 1:2000, datert 21.05.2008
3. Søknad fra Per E. Bjerve, datert 07.02.2008
4. Bonitetskart
5. Brev fra Statens vegvesen, datert 15.02.2008
6. Uttalelse fra landbrukskontoret, datert 15.02.2008
7. Uttalelse fra Christina Sogge og Einar Eriksmoen, datert 07.03.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

U

tskrift av saken sendes til:

Per E. Bjerve, Kongeveien 125, 1407 Vinterbro
Astrid Bjerve, Slørstad, 1430 Ås
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Christina Sogge og Einar Eriksmoen, Kongeveien 113, 1407 Vinterbro
Landbrukskontoret, her

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Per E. Bjerve har søkt om å fradele en parsell på ca 2250 m² fra sin landbrukseiendom gnr 96 bnr 1, Grøstad på Nordby, se vedlegg 2 og 3. Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur og friluftsområde, LNF-område. Det er søkt om fradeling til 2-3 boligtomter.

Bakgrunnen for søknaden er at eier ønsker å overdra dette arealet til Astrid Bjerve. Det opplyses at den frasøkte parsellen ikke har noen landbruksmessige interesser og dermed ingen konsekvenser for driften av landbrukseiendommen. Det vil ikke bli opprettet ny avkjørsel, kun utvidet bruk av eksisterende. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Nye bestemmelser om spredt boligbebyggelse:

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

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

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

Innkommne bemerkninger:

Det er sendt ut nabovarsel og det er kommet inn 3 bemerkninger til søknaden:

1. Statens vegvesen (15.02.2008) uttaler at tiltaket synes å være i strid med vedtatt kommuneplan for Ås og at de forutsetter at en eventuell dispensasjonssøknad oversendes til uttalelse.
2. Landbrukskontoret i Follo (15.02.2008) viser til at parsellen består av løvskog med innslag av grantrær, og mener at det ligger til rette for en fradeling av en boligparsell. Parsellen ligger inntil fylkesvei 56 og vil føye seg fint inn i rekken med de andre boligene langs veien.
3. Christina Sogge og Einar Eriksmoen (07.03.2008) er naboer og eiere av gnr 96 bnr 2. De bemerker at deres kommentarer kommer sent fordi de, pga mangelfullt nabovarsel, ikke har vært klar over detaljene rundt denne fradelingssaken. De trodde opprinnelig at nabovarselet gjaldt bruksendring og fradeling av eksisterende bolig på gnr 96 bnr 1, som ligger ved gårdsveien til Grøstad. Det synes de ville være kurant. De skriver at "Når planene faktisk omfatter opp til tre boligtomter på et 2250 m² stort areal, planlagt på sørsiden av vår eiendom, har vi derimot noen innvendinger. Det største problemet er atkomstveien som er planlagt langs hele østsiden av vår eiendom og videre helt bort til gårdsveien til Grøstad. I tillegg til fradelingen, vil det dermed gå med tilsvarende stort areal av skogen til vei. Som resultat av dette vil vår eiendom bli omringet av vei og tre boliger i stedet for skog, og det i et område som er regulert som Landbruks- natur og friluftsområde (LNF) i nylig vedtatte kommuneplan for Ås." De skriver avslutningsvis for at de har forståelse for at Astrid Bjerve ønsker en fradelt

tomt, men synes plasseringen av denne er uheldig, spesielt pga den lange atkomstveien som båndlegger unødige mye areal.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Atkomstveien fra Kongeveien fram til parsellen som er søkt fradelt, er på over 200 meter og beslaglegger mye av landbruksarealet i tillegg til at det skjærer landbrukseiendommen i to. Dette er en helt unødvendig og kunstig løsning, i tillegg til at "restarealet" vest for atkomstveien gir inntrykk av å være fremtidig utbyggingsområde.

Eiendommen tilhører Nordby skolekrets der det tillates fradelt inntil 10 nye boliger uten dispensasjonssøknad. Skole og barnehage ligger langt unna og der er ikke bygd ut gang- og sykkelvei på veistrekningen. Den delen av landbrukseiendommen som blir berørt av atkomstvei og fradelt parsell består av høy og middels bonitet og må sies å være dyrkbar. Parsellen ligger imidlertid ikke innenfor område som er avmerket som viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter (KL) eller friluftskvaliteter (NF) og utenfor virkeområde for RPR for Oslofjorden.

Slik teknisk sjef vurderer søknaden, innfrir den ikke kravene til teknisk og sosial infrastruktur, og tillatelse til fradeling etter kommuneplanens bestemmelser §§ 9 og 10 kan ikke tillates i dette tilfellet.

Teknisk sjef kan heller ikke se at økonomiske årsaker, som vel må sies å være hovedgrunnen til delingssøknaden, gir grunnlag for å dispensere fra kommuneplanens arealdel. Det er flere lignende LNF-områder i kommunen, som grenser inn til annen boligbebyggelse, og som kan egne seg godt til boligformål.

Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avvise søknaden fra Per E. Bjerve.

Utv.sak nr 75/08
R-106/3M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
ADKOMSTVEI
- KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
106/3M

Saknr.: 07/1987

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	21/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	75/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 12.06.2008:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder vedtak av 14.02.2008, sak 21/08. Klagen fra Fålesloråsen Vel v/ Lene Solvang tas ikke til følge.

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

Ås, 28.05.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2 avslår det faste utvalg for plansaker søknad om mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser, som vist på kart datert 22.08.2007, med unntak av å forlenge felles atkomstvei, FA11, som vist på kart datert 28.01.2008.

Avgjørelsesmyndighet:

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

Behandlingsrekkefølge:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utskrift av møtebok, sak 21/08 med 6 vedlegg
2. Klage fra Fålesloråsen Vel v/Lene Solvang

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Fålesloråsen Vel /v Lene Solvang
Hellerøy & Co v/Terje Søvik
Setsaas & Co v/Christen M. Setsaas
Sweco Grøner, Jernbaneveien 6, 1400 Ski

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen ble vedtatt 19.11.2003. I ettertid har det blitt foretatt flere mindre vesentlige endringer av planen i møte den 09.06.2005 og 17.11.2005.

I ny søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplanen foreslo advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, at felles atkomstveier FA9 og FA11 skulle gjøres om til offentlig kjøreveier og føres helt fram til gnr 107 bnr 121 med ny snuhammer (vedlegg 1A og 1B i utskrift av møtebok).

Det ble i søknaden ikke oppgitt grunner for at man ønsket denne endringen. Senere kom det fram, i senere nabovarsel, at søker ønsket at felles atkomstveier skulle bli offentlige, slik at kommunen kunne stå for drift og vedlikehold.

I forbindelse med utsendt nabovarsel kom det inn en bemerkning fra Monika Kristiansen som eier gnr 107 bnr 104 og 105 (vedlegg 5 i utskrift av møtebok). Hun viste til at hun gjentatte ganger hadde vært i kontakt med Hellerøy & Co, siden hun mente at forslaget ville føre til store endringer for hennes eiendommer. Snuplassen ville redusere arealet til gnr 107 bnr 105 betydelig. Hun mente at også forslaget ville gi dårligere atkomstforhold til hennes eiendommer enn i vedtatte plan.

Tidligere vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I tillegg til at eiendommene gnr 107 bnr 125 og 105 ville bli redusert, spesielt sistnevnte eiendom, ville også grøntarealet bli redusert. Eiendom gnr 107 bnr 104 ville ikke få noen atkomst og ville eventuelt bli avhengig av å få en tinglyst veirettighet over gnr 107 bnr 120.

Teknisk sjef hadde forståelse for at atkomst til gnr 107 bnr 125 kunne være problematisk og foreslo at atkomstvei, FA9 kunne forlenges et stykke vestover, slik at de kunne få atkomst lengre vest på tomten. Det ble forutsatt at eieren kunne snu på egen eiendom.

Teknisk sjef kunne ikke se at de andre endringene som ble foreslått ga noen forbedringer av planen, heller tvert i mot. Befaring på stedet viste at veitraseen var ferdig opparbeidet uten godkjenning. Teknisk sjef ga uttrykk for at det var en uheldig praksis og krevde at resterende areal, som er regulert til grøntareal, ble opparbeidet i samsvar med gjeldende plan.

Teknisk sjef anbefalte derfor at felles atkomstvei, FA9 ble forlenget, som vist på kart datert 28.01.2008 (vedlegg 6 i utskrift av møtebok), men at de andre endringene som var omsøkt ble avslått.

Klage:

Innstillingen til møtet i Det faste utvalg for plansaker 14.02.2008 ble enstemmig vedtatt, jfr. vedlagte utskrift av møtebok. Vedtaket ble sendt ut til berørte parter i brev datert 05.03.2008, med underretting om klageadgang.

Fålesloråsen Vel v/Lene Solvang, klager i brev av 25.03.2008 på Det faste utvalg for plansakers vedtak, se vedlegg 2. Hun skriver at de fleste ønsker offentlig atkomstvei helt fram til eiendommene med snuplass. Kommunens vedtak innebærer en urimelig byrde på eierne av gnr 107 bnr 120 og 121. Den andre konsekvensen er at mange eiere ikke får offentlig vei fram til sine eiendommer og heller ingen veibelysning. Dette er uheldig med tanke på framkommelighet og sikkerhet, og det vises til barn og unges sikkerhet på veiene. Belysning vil også øke beboernes trygghet og trivsel. Veien er bratt, og ising på vinteren vil kunne føre til mange farlige situasjoner på veien. En ombygging til kommunal standard og vedlikehold i kommunal regi, med brøyting og strøing om vinteren, er derfor ønskelig ut fra et trafikksikkerhetsmessig synspunkt. Det bes derfor om at vedtaket blir omgjort.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef har forståelse for at man ønsker en sikker vei med trafikkbelysning, men mener at kommunen ikke kan pålegges disse utgiftene. Det vises til at gjeldende plan er i henhold til forslaget vellet tidligere har fått utarbeidet, og den felles avkjørselen F9 er dessuten godkjent forlenget, slik at eiendommen 107/125 får bedre atkomst. Det er selvfølgelig ikke noe i veien for at vellet kan opparbeide atkomstveiene med belysning, i henhold til vedtatt plan. Den godkjente planen vil ikke bety noen dårligere trafikksikring enn om det skulle bli en offentlig vei, som dessuten ville bety større arealforbruk. Det vises for øvrig til tidligere vurdering med begrunnelse i saken.

Teknisk sjef kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken, som ikke er vurdert tidligere, og anbefaler derfor Det faste utvalg for plansaker til å opprettholde tidligere vedtak i saken.

Utv.sak nr 76/08
GNR 102 BNR 398 - HAUGENVEIEN 29 - INDUSTRIBYGG - NYBYGG

Saksbehandler: Erik Martinsen	Arkivnr: GB 102/398	Saknr.: 07/378
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	45/08	24.04.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/08	12.06.2008

Innstilling til det faste utvalget for plansaker HTM 12.06.2008:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder vedtaket i sak 45/08. Klagen fra Statens Vegvesen tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 03.06.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 24.04.2008:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtaket i Hovedutvalg for teknikk og miljø 24.04.2008:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen samt vurdering med konklusjon og begrunnelse og gir i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-131) vedrørende etasjetall og anlegg for parkerings- og manøvreringsareal innenfor byggegrenselinjen og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner på gnr/bnr102/398, Haugenveien 29.
2. Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

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

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.

2. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder, samt kontroll av dette, skal være innsendt og godkjent
4. Kontrollplan for viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
5. Dokumentasjon av ansvar og kontroll for innvendige sanitærinstallasjoner skal være innsendt og godkjent.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
7. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent, se vedlegg.
8. Det må innleveres dokumentasjon på at den omsøkte plasseringen av bygningen overholder en minimumsavstand på 3,0 m til midten av den kommunale ledningstraseen. Bygningens plassering og ledningstraseen skal være innmålt på stedet, og avstanden skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling. Eventuelt må det leveres inn revidert planløsning som viser en annen plassering av bygningen.
9. Serviceavtaler for brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, røykluke eller brannventilasjon
10. Øvrige krav i henhold til plan- og bygningslovens § 94 nr. 1, første og annet ledd, samt tilhørende forskrifter, for at søknad om igangsettingstillatelse skal være fullstendig.
11. Øvrige vilkår spesifisert av bygningsmyndighetene i hvert enkelt tilfelle

Forøvrige skal følgende oppfylles:

12. Graving må ikke påbegynnes før Bravida Geomatikk AS, Postboks 585, 1703 Sarpsborg og Østnett AS, Randemveien 17, 1540 Vestby (Drift/Vedlikehold) er varslet for å påvise kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
13. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
14. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
15. Tilknytningsavgift for vann og avløp skal betales til kommunekassa. Faktura ettersendes.
16. Før brukstillatelse gis skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegget fra rørlegger.
17. Årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk.
18. Teknisk forskrift § 7-2 med hensyn til brannvern må følges.
19. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt, jfr. §4

Innsigelser fra Statens vegvesen tas ikke til følge.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll.

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

Tillatelsens gyldighet

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

Klageadgang

Dette vedtaket er gjort i henhold til fullmakt, og i samsvar med §§ 13 fjerde ledd og 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse.. Klagen stiles til fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Tidligere politisk behandling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø, sak 45/08, den 24.04.2008

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan (forminsket)
2. Utomhusplan i målestokk (forminsket)
3. Fasadetegninger (forminsket)
4. Terrengsnitt sendt Statens vegvesen som bilag til nabovarselet (forminsket)
5. Forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen av 03.12.07
6. Utskrift av møtebok, sak 45/08
7. Klage fra Statens vegvesen (2 brev) datert 15.05.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

Wang-Norderud AS arkitekter.

Nordby Næringspark AS.

Statens vegvesen.

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandlet i møte den 24.04.2008, sak 45/08, rammetillatelse for industribygg på gnr 102 bnr 398, Haugenveien 29. Hovedutvalget vedtok:

3. *Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen samt vurdering med konklusjon og begrunnelse og gir i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-131) vedrørende etasjetall og anlegg for parkerings- og manøvreringsareal innenfor byggegrenselinjen og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner på gnr/bnr102/398, Haugenveien 29.*
4. *Under henvisning til saksutredningen gir bygningssjefen i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.*

Igangsettingstillatelse vil bli gitt på visse betingelser som ikke gjentas her. Innsigelse fra Statens vegvesen ble ikke tatt til følge.

I brev av 15.05.2008 påklager Statens Vegvesen vedtaket når det gjelder tillatelsen til å anlegge parkeringsplasser innenfor regulert byggegrense.

Statens Vegvesen anfører:

I medhold av plan- og bygningslovens § 15 påklager Statens vegvesen kommunens vedtak i sak 45/08 om å dispensere fra plan- og bygningsloven § 7 for anlegg av parkerings- og manøvreringsareal innenfor regulert byggegrense mot rv. 154, Søndre Tverrvei.

Statens vegvesen har ikke fått dispensasjonssøknaden til uttalelse fra Ås kommune og har heller ikke mottatt noe situasjonskart som viser tiltaket. I forhåndsuttalelse til forespørsel fra tiltakshaver har vi varslet at det må påregnes at Statens vegvesen vil motsette seg en evt. dispensasjonssøknad fra byggegrensen, jf. vårt brev datert 10.10.07.

Statens vegvesen påklager vedtaket med følgende begrunnelse:

Formålet med byggegrensen er å ta vare på kravene til vegsystemet og til trafikken, til miljøet som grenser opp til vegen og medvirke til å ta vare på miljøhensyn og andre samfunnshensyn. Byggegrensen på eiendommen gbnr. 102/398 mot rv. 154, Søndre Tverrvei er vurdert og fastsatt i reguleringsplan etter en totalvurdering av veg- og trafikkhensyn og samfunnets behov. Byggeforbudssonen her ble nylig redusert fra opprinnelig regulert 50 m til 30 m etter ønske fra Ås kommune, jf. vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø i Ås i sak 9/06 i møte 08.02.06; "Mindre vesentlig endringer av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei". På arealene inntil rv. 154 fra Solbergkrysset og videre til Ski sentrum, er byggegrensen fortsatt 50 m.

Statens vegvesen opplever et stadig press på å få bygge inntil hovedvegnettet. En tillatelse til dispensasjon fra den allerede reduserte, vedtatte regulerte byggegrensen mot rv. 154, vil derfor lett kunne føre til presedens i lignende søknader. Det er lagt ned store investeringer i ombyggingen av nytt Nygårdskryss på El 8 og ny rv. 154, Søndre Tverrvei. For å ivareta investert kapital og sikre rv. 154 korridoren for framtiden, er det viktig å opprettholde den fastsatte og regulerte byggegrensen.

Tomten det søkes dispensasjon fra byggegrensen for er ubebygd. Statens vegvesen synes det er særskilt uheldig at det legges opp til en dispensasjonspraksis på ubebygde tomter. Etter vår oppfatning må det være mulig å tilpasse nye bygninger med tilhørende kjøre-/parkeringsareal på eiendommen slik at det er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Statens vegvesen registrerer at Ås kommune har en praksis der parkering og manøvreringstiltak ikke vurderes som tiltak som omfattes av byggegrensebestemmelsene. Erstatning av tapte parkeringsplasser ved utvidelse av veg etc. kan erfaringsmessig være både konfliktfylt og kostbart. En slik praksis kan derfor på sikt få store økonomiske konsekvenser for det offentlige. Dette forholdet har vært tatt opp med Ås kommune tidligere senest i tilknytning til kommunens vedtak i sak D409/07 (kommunens ref. 05/542/GB 104/31) der Fylkesmannen i Oslo og Akershus ga Statens vegvesen medhold i sin tolkning av veglovens byggegrensebestemmelser, jf. Fylkesmannens vedtak, ref. 2007/248 8 FM-J

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Ved en feil ble ikke dispensasjonssøknaden oversendt Statens Vegvesen til uttalelse, men vegvesenet var kjent med saken da utbygger hadde vært i kontakt med dem. Kommunen var også kjent med vegvesenets holdning til å tillate parkering innenfor regulert byggegrense. En ser derfor ikke at dette kan ha hatt betydning for sakens behandling.

Statens Vegvesen viser også til en tilsvarende sak på gnr 104 bnr 31, der Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak da kommunen hadde tolket bestemmelsen om byggegrense feil og ikke hadde gitt dispensasjon fra byggegrensen. Saken har vært behandlet på nytt og klagesaken oversendt Fylkesmannen for avgjørelse.

Denne saken har mange likhetstrekk med saken på 104/31. Søndre Tverrvei er av ny dato og det må derfor påregnes at det under planlegging og bygging av veien ble tatt tilstrekkelig hensyn til omgivelsene og en evt. fremtidig utvidelse av veien. Det antas det vil gå mange tiår før det er aktuelt å utvide Søndre Tverrvei. De viste parkeringsplassene ligger ca 5 m over og ca 15 m fra kjørebanelinjen, og de parkerte bilene kan knapt sees fra veien.

Statens Vegvesens **retningslinjer** for behandling av byggegrensesaker er gjennomgått, uten at kommunen kan se at parkeringsplasser eller oppstilling av kjøretøyer er nevnt. Dersom så skal være tilfelle, synes det naturlig at dette bør være nevnt i retningslinjene, spesielt da kjøretøyer i daglig bruk vanskelig, etter vårt syn, kan defineres som ”byggverk, her og laus kiosk, opplag eller annen større innretning” som nevnt i veglovens § 30. Unntaket må være **fast parkering** som er nevnt i retningslinjene sammen med båttopplag, hesjer, halmballer, annen lagring. Her må fast parkering være slike innretninger som ikke umiddelbart kan fjernes, ikke slikt som registrerte, kjørbare kjøretøyer.

Loven med retningslinjer og kommentarer er i så fall ikke særlig opplysende. Dersom parkerte, registrerte personbiler som henses for kortere perioder (for eksempel kundeparkering), skal betraktes som faste innretninger, burde dette vært spesielt nevnt i vegvesenets retningslinjer. Det er i retningslinjene vist til flere eksempler som ikke kan identifiseres med parkering av registrerte kjøretøyer.

En konsekvens av at områder innenfor regulerte byggegrenser, ikke kan benyttes til annet enn parkmessig bruk, vil være at slike områder i fremtiden må reguleres til spesialområder, veiformål eller liknende.

Vi kan etter dette ikke se at det er ulemper forbundet med oppmerking og bruk av de omsøkte parkeringsplassene.

Teknisk sjef foreslår at klagen fra Statens vegvesen ikke tas til følge, og at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Utv.sak nr 77/08
GNR 110 BNR 2 - KJÆRNESVEIEN 83 C - SØKNAD OM DELING
- NY BEHANDLING

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 110/2	Saknr.: 07/86
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	51/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	87/07	27.09.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	77/08	12.06.2008

Innstilling til det faste utvalget for plansaker i møte 12.06.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 63, godkjenner det faste utvalget for plansaker fradeling av to boligtomter fra gnr 110 bnr 10, Kjærnesveien 83 C, som vist på kart datert 29.09.2006, på følgende betingelser:

1. De fradelte parsellene skal ha tinglyst atkomstrett over gnr 110 bnr 1 og gnr 110 bnr 2 fram til Kjærnesveien.
2. Statens vegvesens avkjøringstillatelse fra Kjærnesveien skal foreligge.
3. Det skal innbetales behandlingsgebyr i henhold til Ås kommunes gebyrregulativ.

Ås, 02.06.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Tidligere politisk behandling:

- HTM's avslag på søknad i møte 31.05.2007
- HTM's klagebehandling i møte 27.09.2007

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Utskrift av møtebok fra behandling i det faste utvalget for plansaker 31.05.2007, sak 51/07 med vedlegg.
- B. Varsel om klage og klage fra advokat Svein Andersen datert henholdsvis 29.06.2007 og 13.08.2007.
- C. Utskrift av møtebok fra behandling av klagesak i det faste utvalget for plansaker 27.09.2007, sak 87/07 med vedlegg
- D. Oversendelsesbrev av 30.10.2007 til fylkesmannen
- E. Tilleggsbemerkninger datert 06.11.2007 fra advokat Svein Andersen m/vedlegg
- F. Tilleggsbemerkninger datert 07.01.2008 fra advokat Svein Andersen m/vedlegg
- G. Fylkesmannens avgjørelse datert 12.04.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:

- Asbjørn Halvorsen
- Advokatfellesskapet Wessel v/advokat Svein Andersen
- Statens vegvesen

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

- Asbjørn Halvorsen har i to søknader, datert henholdsvis 23.10.2006 og 10.01.2007 søkt om fradeling av to boligparseller på ca. 1300 m² og 1600 m² fra sin tomt gnr 110 bnr 2 på Kjærnes. Det faste utvalget for plansaker avsto søknaden i møte 31.05.2007, sak 51/07. Se vedlegg A.
- Advokat Svein Andersen påklaget vedtaket i brev datert henholdsvis 29.06.2007 og 13.08.2007. Se vedlegg B.
- Det faste utvalget for plansaker omrettholdt sitt vedtak om avslag i møte 27.09.2007, sak 87/07. Se vedlegg C.
- Ås kommune oversendte klagesaken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus i eksp. av 30.10.2007. Se vedlegg D.
- Advokat Svein Andersen oversendte tilleggsbemerkninger i brev datert henholdsvis 06.11.2007 og 07.01.2008. Se vedlegg E og F.
- I brev av 12.04.2008 konkluderer fylkesmannen slik:
Fylkesmannen opphever kommunen sitt vedtak av 31.5.2007 og sender saken tilbake til fornyet behandling.

Dersom det ikke foreligger annet rettsgrunnlag for å avslå delingssøknaden, anmodes om at delingstillatelse på vilkår om tillatelse til bruk av eksisterende avkjørsel (avkjørsler) gis. Et slikt vilkår må framgå klart av vedtaket. Spørsmålet om avkjøringstillatelse etter vegloven må behandles av Statens vegmyndighet.

Klagen har ført frem. Evt. krav om dekning av saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36 må fremmes for Fylkesmannen innen 3 uker.

En kopi av dette brevet er sendt partene direkte.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef finner ikke grunn til å gå i detalj inn på forhistorien, da den er grundig redegjort for i alle vedleggene.

Fylkesmannens opphevelse av kommunens vedtak går på feil saksbehandling fra kommunens side, dvs rekkefølgebestemmelsene i forrige kommuneplan gjaldt visse spesifiserte boligområder som skulle reguleres eller var regulert. Statens vegvesens uttalelse/fraråding omhandlet et annet lovverk, dvs. vegloven, og kunne ikke brukes som avslagsgrunn av plan- og bygningsmyndighetene. Kommunen tar dette til etterretning og har således ingen bemerkninger til fylkesmannens vurdering og avgjørelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal dermed vurdere søknaden ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser om hvorvidt de omsøkte parsellene er egnet til boligformål, og om de er i samsvar med kommuneplanens arealdisponering, noe de aktuelle omsøkte parsellene er.

Teknisk sjef vil på denne bakgrunn foreslå å godkjenne fradeling som omsøkt, men på de betingelser som framgår av fylkesmannens vedtak, dvs vegvesenets avkjøringstillatelse må gis. Det blir dermed opp til Statens vegvesen om det kan tillates avkjørsel, enten bare fra nord eller både fra sør og fra nord, dvs fra den nye avkjørselen som ble etablert for en del år siden, da kommunen godkjente fradeling av flere boligtomter.

Utv.sak nr 78/08
GNR 110 BNR 2 - KJÆRNESVEIEN 83C - SØKNAD OM FRADELING
AV TO BOLIGTOMTER

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 110/2

Saknr.: 08/1102

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	78/08	12.06.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 12.06.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, avslår det faste utvalget for plansaker søknad om fradeling av to boligtomter fra gnr 110 bnr 2, som vist på kart datert 21.12.2006.

Ås, 12.06.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Kommuneplanutvalget behandlet privat forslag til regulering av gnr 110 bnr 2 i møte 27.09.2006.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om deling datert 13.05.2008.
2. Kart datert 21.12.2006 med delingsforslag
3. Utsnitt av kommuneplankartet
4. Utskrift av kommuneplanutvalgets møtebok, sak 61/06 i møte 27.09.2006.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Asbjørn Halvorsen, Kjærnesveien 83 C, 1407 VINTERBRO
- Advokat Svein Andersen

SAKSUTREDNING:

Søknad:

Asbjørn Halvorsen søker 13.05.2008 om fradeling av to boligtomter på ca. 2,7 dekar og 3 dekar fra sin eiendom gnr 110 bnr 2, Kjærnesveien 83 C. Se vedlegg 1 og 2.

Arealene som søkes fradelt, grenser inn til Libråtveien og er i henhold til kommuneplanen disponert til LNF-område: Landbruks-, natur- og friluftsområde. Se vedlegg 3.

Kommuneplanutvalget (formannskapet) behandlet i møte 27.09.2006 privat forslag til regulering av eiendommen 110 bnr 2 til boligformål. Forslag ble behandlet som et innspill til kommuneplanen. Utvalget fattet følgende vedtak med 5 mot 4 stemmer:

Kommuneplanutvalget viser til saksutredningen og finner ikke å kunne anbefale dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

Se vedlegg 4.

Revidert kommuneplan ble vedtatt av Ås kommunestyre 20.06.2007 og opprettholdt den forrige kommuneplans disponering av denne delen av gnr 110 bnr 2 som LNF-område. Se vedlegg 3.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Saken legges fram til behandling nå etter sterk anmodning fra søkeren, selv om saken ikke er fullt utredet. Det kan uansett være nyttig å drøfte saken. Søkeren opplyser i sin søknad om at allerede for et år søkte hans advokat om deling. Til dette kan bare kommenteres at vi ikke kan se at det ikke er blitt registrert noen søknad på denne del av gnr 110 bnr 2 det siste året.

Det vesentlige delen av søknaden omfatter LNF-område, men landbruksverdien av det aktuelle arealet er lite. På den annen side har kommuneplanutvalget konkret vurdert denne saken før, blant under henvisning til en restriktiv holdning til boligbygging på Kjærnes, og kommunestyret har valgt å opprettholde disponeringen til LNF-område.

Det går ikke klart fram av søknaden om avkjørselen søkes fra Libråtveien eller via egen interne avkjørsel fram til Kjærnesveien. For Libråtveien kreves det tillatelse av eieren, og Statens vegvesens godkjenning må foreligge for økt bruk av avkjørsel fra Kjærnesveien, dersom det forutsettes brukt intern avkjørsel på gnr 110 bnr 2, muligens også for avkjørsel via Libråtveien.

Ut fra tidligere vedtak i kommuneplanutvalget og under henvisning til kommuneplanen finner ikke teknisk sjef å kunne anbefale at søknaden om deling godkjennes, selv om et par boligtomter ekstra ikke betyr noen stor boligøkning på Kjærnes. Dersom det faste utvalget for plansaker skulle være innstilt på godkjenne deling, forutsettes det at saken utsettes og oversendes kommuneplanutvalget, Akershus fylkeskommune, Landbrukskontoret og Statens vegvesen til uttalelse.

Det vises ellers til annen delesøknad på samme eiendom.