

Utv.sak nr 1/09**GEBYRREGULATIV ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 109**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: 231	Saknr.: 08/2565
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	114/08	13.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	1/09	15.01.2009
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15.01.2009:

Ås kommune vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 109 forslag til revidert gebyrregulativ for byggesaker, delesaker og reguleringsaker.

Rådmannen i Ås 07.01.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker 1. gang

Offentlig ettersyn

Det faste utvalget for plansaker 2. gang

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Plan- og bygningslovens § 109
2. Gebyrregulativ for 2008
3. Eksempler på gebyrer i Follokommunene år 2008, inkludert konsekvenser av nye gebyrer i Ås
4. Forslag til revidert gebyrregulativ
5. Annonse datert 25.11.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Gebyrregulativer for de øvrige Follokommunene
- Sakens øvrige dokumenter

SAKSUTREDNING

Plan- og bygningslovens § 109:

I henhold til plan- og bygningslovens § 109 kan kommunen fastsette gebyr for behandling av søknad om deling, tillatelse, kontroll m.m. Se vedlegg 1.

Gjeldende gebyrregulativ:

Det gjeldende gebyrregulativ for bygge-, regulerings- og delesaker ble vedtatt av Ås kommunestyre 05.04.2006 og indeksregulert i 2007 og 2008. Se vedlegg 2.

Budsjett og økonomiplan:

Under arbeidet med budsjett og økonomiplan er det kommet krav om betydelige innsparinger. Det er lite potensial for større innsparinger i avdelingens relativt beskjedne driftsbudsjett, uten at det vil gå ut over saksbehandlingstid, kvalitet og standard på tjenesten. På bakgrunn av at gebyrene i Ås kommune stort sett ligger lavere enn i de andre Follokommunene, er det forutsatt at man øker inntektene ved å løfte gebyrene opp til et nivå som tilsvarer selvkost, og som dessuten harmonerer mer med nabokommunene. Endret gebyrregulativ er satt som forutsetning i neste års budsjettforslag.

Selvkost er beregnet ut fra hvor mange saksbehandlere som er knyttet opp mot byggesaker, med tillegg av felleskostnader og administrasjon, samt Ås kommunes andel av kostnadene til Follo Bygetilsyn. Totalt vil kostnadene for 2009 bli på omtrent kr. 3 600 000. Dette tilsvarer en økning av gebyrinntektene på ca. 20 % i forhold budsjettet for 2008. Det må imidlertid nevnes at man bare til en viss grad kan "bestemme" inntektene av byggesaksbehandling, da inntektene avhenger av hvor mange og store søknader som innsendes.

Forslag til revidert gebyrregulativ:

Oppbyggingen av regulativet er uendret. Det foreslås en økning av gebyrsatsene på ca. 20 %, bortsett fra reguleringsgebyrene som beholdes uendret. En større revisjon av regulativet vil måtte gjøres senere, når en revidert plan- og bygningslov sannsynligvis trer i kraft i løpet av 2009.

Regulativet bygger på følgende hovedprinsipper:

Bygningstype:

Forslaget til regulativ bygger i hovedsak på en gebyrfastsettelse i forhold til type bygg, slik anbefalingen fra sentrale myndigheter legger opp til. Dvs. en bolig koster en viss sum å behandle, mens et lagerbygg har en annen pris. Prisfastsettelsen er gjort i forhold til byggtypenes kompleksitet.

Tiltaksklasse:

Fordi en bestemt type bygg også kan variere i kompleksitet og vanskelighetsgrad, gjenspeiler dette seg i gebyrfastsettelsen. Tiltaksklasser (1, 2 og 3) er innført i forskriftene for å kunne stille strengere krav til kvalitet, aktører, dokumentasjoner, sikkerhetsmarginer osv. Dette betyr at et kontorbygg som for eks. er brannteknisk eller geoteknisk mer komplisert i forhold til et annet kontorbygg, vil få et høyere gebyr.

Tiltaksklasse 3 brukes svært sjelden.

Areal:

Også bygningens bruksareal for å kunne regulere byggegebyret mellom store og mindre bygninger av samme type og vanskelighetsgrad.

Oversikt over noen av gebyrendringene.

Betalingsbetingelser:

Under pkt. 4 i regulativet foreslås det en økning av arealtillegget per m² bruksareal fra kr 28 kr. 34 for bruksarealer over 200 m². Dette vil få mindre betydning for småhus, slik som eneboliger, mens arealtillegget for de fleste næringsbygg har vesentlig betydning for gebyrstørrelsen.

Tiltak som behandles som søknad:

Gebyrstørelsene er stort sett økt med 20 %, med noen unntak. Gebyrstørrelsen mellom tiltaksklassene er foreslått slik at tiltaksklasse 2 jevnt over ligger 50 % høyere enn klasse 1, og tiltaksklasse 3 jevnt over ligger 100 % høyere enn klasse 1.

I tillegg vil det økte arealtillegget for næringsbygg over 200 m² bruksareal bety en merkbar økning av gebyrene. Næringsbygg er ofte store bygg, med en størrelse vesentlig over 200 m² bruksareal som er nedre grense for å beregne tilleggsgebyr.

Ulovlig byggearbeid:

Under hovedpunkt 2 opprettholdes gebyret for ulovlig byggearbeid. Det foregår en del ulovlig arbeid i kommunen, noe som medfører mye ekstraarbeid for bygningsmyndighetene. Lovens straffebestemmelser brukes i alvorlige tilfelle, men bestemmelsene er tungvinte og krever ofte lang saksbehandlingstid, med klagesak, pålegg og forelegg.

I mindre alvorlige saker er dermed et ekstrasagebyr som ikke kan påklages, en forenkling av saksbehandlingen. Dette gebyret kommer på toppen av det vanlige gebyret, dersom det i ettertid sendes inn søknad, og tiltaket blir godkjent.

Meldingssaker:

Gebyrene for driftbygninger i landbruket økes fra kr. 2560 til kr. 4000, dvs. ca. 60 %, da driftbygninger ofte er svært store bygninger.

Garasjegebyr økes med ca 30 %. En vanlig dobbeltgarasje på 36 - 50 m² vil dermed få økt gebyret fra dagens kr. 2560 til kr. 3300.

Delesaker (ikke oppmålingsaker):

Gebyrstørelsene er økt med ca 25 %.

Private forslag til reguleringsplaner og bebyggelsesplaner:

For private regulerings- og bebyggelsesplaner er det ikke foretatt endringer av gebyrene, da Ås kommune allerede ligger høyt i forhold til nabokommunene, bortsett fra Vestby kommune.

Vurdering av gebyrnivå i forhold til andre kommuner (pris i kroner):

Follokommunene har ulike gebyrnivåer. Med den foreslåtte økningen vil Ås kommune ligge nærmere de andre Follokommunene i gebyrer, men vil fremdeles ikke være "ledende". Se vedlegg 3 og 4. Som det framgår av tabellen i vedlegg 3, viser de gebyrstørelsene for 2008.

Konklusjon:

Gebyrregulativet behandles som en forskrift, og forslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn før det behandles på nytt i utvalget og deretter legges fram for kommunestyret til vedtak.

Offentlig ettersyn:

I henhold til vedtak i det faste utvalget for plansaker 13.11.2008 ble forslaget til gebyrregulativ annonsert i Østlandets Blad og Ås Avis 27.11.2008, på Ås kommunes hjemmeside, samt lagt ut til offentlig ettersyn, med svarfrist 06.01.2009. Ingen bemerkninger er kommet inn til forslaget.

Kommentarer og konklusjon:

Gebyrregulativet baserer seg på byggekostnadsindeksen for boliger per 15. juli foregående år. Regulativet for 2008 baserer seg på en byggekostnadsindeks på 133,2 per 15. juli 2007. Indeksen per 15. juli 2008 var på 139,9, dvs hele 6,7 poeng høyere enn året før. Dette betyr en prosentvis økning på ca. 5 %.

I gebyrforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn, var det ikke foreslått gebyrendringer for private regulerings- og bebyggelsesplaner, men det foreslås at disse justeres på vanlig måte i henhold til byggekostnadsindeksen per 15. juli 2008, slik at reguleringsgebyrene økes med ca. 5 % i forhold til satsene for 2008. Bygningsgebyrene og gebyrene for delesaker økes med 25 % i forhold til satsene for 2008.

Rådmannen anbefaler at forslaget til gebyrregulativ vedtas.

Utv.sak nr 2/09

R-254 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM NORD - ÅSTORGET

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB R-254	Saknr.: 08/2262
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/09	15.01.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 15.01.2009:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, jfr. §§ 27 og 30, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Sentrum nord, som vist på kart datert 19.12.2008, med reguleringsbestemmelser, datert 19.12.2008.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 07.01.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Tidligere politisk behandling:

Endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt av Ås kommunestyre 22.05.2002.

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt 22.05.2002
2. Brev av 21.12.2008 fra Hille - Melbye
3. Hille – Melbye arkitekter AS: Planbeskrivelse
4. Reguleringskart
5. Reguleringsbestemmelser
6. Fakta-ark – reguleringsplan for ”Åstorget”
7. Åstorget – arealoversikt og parkeringsbehov
8. Perspektivskisser
9. Sol-/skyggestudier
10. Situasjonsplan

11. Snitt.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- Forhåndsvarsel
- Forhåndsuttalelser
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Hille – Melbye arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
- Urbanium AS, Hasleveien 15B, v/Gry Kleven, 0571 OSLO
- Colliers Management AS, v/Jørn Larsen, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO
- Offentlige institusjoner, grunneiere, naboer og andre berørte

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold, sakens forhistorie:

Området omfattes av endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt av Ås kommunestyre 22.05.2002, og er regulert til forretning, kontorer og boliger. Området består av flere eiendommer. Det har vært fremmet ulike utbyggingsforslag for kvartalet, men etter klager fra naboer er søknadene blitt avslått av fylkesmannen. Senere prosjekter er blitt fremmet, men er blitt trukket tilbake. Nye eiere har nå besluttet å starte en ny reguleringsprosess for å utforme en reguleringsplan som er lettere å gjennomføre, da gjeldende reguleringsplan er for detaljert, foruten at den på flere punkter har svakheter, både når det gjelder krav til høyder, disponering av kvartalet og trafikkløsninger. Våren 2008 ble det påbegynt arbeid med bebyggelsesplan, men dette ble lagt bort.

Nytt planforslag:

I 2008 overtok Ås Sentrum AS eiendommene i kvartalet.

Urbanium AS er forslagsstiller for ny reguleringsplan, og selskapet har engasjert Hille Melbye Arkitekter AS som konsulent for reguleringsplanen.

Forhåndsvarsling av planarbeidet ble kunngjort 25. september 2008 i Ås Avis, Akershus Amtstidende og Østlandet Blad.

Planforslag ble oversendt Ås kommune til behandling i eksp. av 21.12.2008.

Planforslaget bygger på eksisterende reguleringsplan, med boligblokker på 4 – 6 etasjer mot nord og blandet formål med boliger, forretninger og kontorer i 2 – 4 etasjer mot sør. Forretningsdelen foreslås ikke bundet sammen som et kjøpesenter, men det blir åpne gater og en liten torgplass mellom bygningene. Innkjøring til kvartalet blir både fra Rådhusplassen i vest og fra Raveien i øst. Ellers bygger trafikksystemet i hovedsak på eksisterende reguleringsplan. Det forutsettes utarbeidet utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Det skal tilrettelegges for universell utforming. Det vises ellers til nærmere beskrivelse i vedlegg 2 – 11.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget innebærer en forbedring i forhold til gjeldende reguleringsplan, blant annet ved at det er korrigerende kotehøyder, og ved at det er foreslått enklere byggegrenser.

Planbestemmelsene er omfattende, sannsynligvis for detaljerte, da bestemmelsene også inneholder opplysninger som i tilstrekkelig grad framgår av plankartet. Bestemmelsene bør forenkles og forkortes av hensyn til lesbarheten. Ellers bør detaljer ved trafikksystemet, først og fremst i Raveien, vurderes nærmere i forbindelse med offentlig ettersyn.

Teknisk sjef anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Utv.sak nr 3/09**GNR 26 BNR 18 - HOLTET, NYVEIEN 23 - FORESPØRSEL OM UTVIKLING AV EIENDOM**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 26/18	Saknr.: 08/2486
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	3/09	15.01.2009

Innstilling til møte 15.01.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og forespørsel om omdisponering av gnr 26 bnr 18, Holtet fra LNF-område til bolig- og næringsområde og anbefaler ikke at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.06.2007.

Ås, 07.01.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Forespørsel fra Kvernaas arkitekter AS v/ Helene Hyllseth
3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
4. Utskrift av møtebok datert 26.01.1995

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ortofoto
SEFRAK-registreringer av bygningene
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Kvernaas arkitekter AS, Postboks 258, 1411 Kolbotn
JOS Eiendomsservice AS, Postboks 107, 1416 Oppegård

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Kvernaas arkitekter AS v/ Helene Hyllseth har på vegne av hjemmelshaver JOS Eiendomsservice AS kommet med en forespørsel om utviklingsmulighetene for eiendom gnr 26 bnr 18, Holtet, Nyveien 23 (se vedlegg 2). Eiendommen er uregulert men er i

kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med sterke kulturlandskapskvaliteter (se vedlegg 3).

Eiendommen er på 2,55 dekar og består av et våningshus, et stabbur, et bryggerhus og et uthus (låve, fjøs og stall). Alle fire bygningene er SEFRAK-registrert.

Søker opplyser at JOS Eiendomsservice AS overtok eiendommen i 2006 med tanke på å etablere næringsvirksomhet på eiendommen. Se vedlagte presentasjon av JOS Eiendomsservice AS som ligger vedlagt forespørselen.

Søkerens planer for eiendommen forutsetter en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Historikk:

Holtet gård ble kjøpt som tilleggsareal til Tokerud gård i 1983. Det gjorde at bygningsmassen ble større enn nødvendig, og tunet på Holtet gård ble derfor søkt fradelt i 1995. Se vedlegg 4. Bygningsrådet gjorde følgende vedtak:

Under henvisning til bygnings- og reguleringsjefens redegjørelse, og i henhold til plan- og bygningslovens § 63 godkjenner bygningsrådet søknad om fradeling av en bebygd parsell av gnr 26/5 som vist på kart datert 21.11.94.

Ved seinere bygningsmessige endringer vil bygningsrådet stille krav til anleggets landskapsmessige betydning og historie (jfr. plan- og bygningslovens § 92).

I plan- og bygningslovens § 92. Andre bestemmelser heter det blant annet at: *Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade gjelder § 74 nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.*

Eiendommens status:

Søker opplyser at våningshuset er blitt renoveret, og at de ønsker en avklaring rundt uthuset/driftsbygningen. Sistnevnte er i svært dårlig forfatning, og hjemmelshaver konkluderer med at den bør rives etter en teknisk tilstandsvurdering (ikke vedlagt). Det er lagt ved en fotodokumentasjon av uthuset/driftsbygningen. De ønsker å sette opp et nytt bygg med tilsvarende størrelse og utforming, men tilpasset firmaets drift som er næringsrettet.

Planer for eiendommen:

Av vedlagte ideprosjekt fremgår det at uthuset/driftsbygningen skal brukes til verksted, garasje og salg, våningshuset og bryggerhuset til boligformål og stabburet til lager. Det er vist 16 parkeringsplasser. Hensikten med ideprosjektet er å få en forhåndsvurdering av overordnet myndighet i kommunen om planen er realistisk, og om det kan være grunnlag for å fremme en søknad om riving og fornying av uthuset/driftsbygningen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forespørselen er ikke i henhold til arealdisponeringen og bestemmelsene som gjelder for eiendommen og krever dispensasjon fra kommuneplanen. Dette ble hjemmelshaver gjort oppmerksom på gjennom eiendomsopplysninger, som ble oversendt til megler i 2006, i forbindelse med overdragelse av eiendommen.

Eiendommen er på kun 2,55 dekar og har ikke muligheter til en eventuell utvidelse av næringsvirksomheten. Det er uheldig. Beliggenheten er bilbasert og vil medføre en trafikkøkning. En blanding av boligformål og næringsvirksomhet kan tenkes å være en uheldig kombinasjon på et så lite areal. En annen ulempe er at forespørselen kan skape presedens og gå på bekostning av landskapskvalitetene.

Fordeler med prosjektet er at gårdens tun kan bli istandsatt og opprettholdt. Fradeling av tun med stor bygningsmasse inkludert driftsbygninger kan være vanskelig å håndtere ut fra gjeldende formål og bestemmelser. Hvis det vurderes å tillate en omdisponering som omsøkt, er det viktig å stille vilkår slik at kvalitetene i prosjektet blir ivaretatt og at tunet får en reell oppgradering. Et utglidende næringsområde i et verdifullt kulturlandskapsområde må unngås.

Teknisk sjef fraråder en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og anbefaler at eiendommen benyttes til gjeldende formål, pga eiendommens størrelse og beliggenhet i et område med sterke kulturlandskapskvaliteter.

Utv.sak nr 4/09

GNR 111 BNR 90 - STRANDENGVEIEN 40 - HENGEBRYGGE
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 111/90	Saknr.: 08/2846
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	16.12.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	4/09	15.01.2009

Innstilling:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og bygnings- og reguleringssjefens vurdering, og avslår søknaden om bygging av hengebrygge på gnr 111, bnr 90, i medhold av vedtatt reguleringsplan for et område ved Strandengveien.

Ås, 07.01.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Administrativ behandling:

Brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus med anmodning om uttalelse

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
2. Følgebrev fra søker
3. Situasjonsskart
4. Tegninger
5. Reguleringsbestemmelser
6. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med alle dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Tone Karine Dahl, 2910 AURDAL
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, Postboks 8111 Dep 0032 OSLO

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for et område ved Strandengveien R-236 vedtatt i kommunestyret 26.01.2007, og er disponert til friluftsområde. Se vedlegg 5. Følgende punkter i reguleringsbestemmelsene er aktuelle i saken:

- 10.a Friluftsområdet er åpent for allmennhetens frie ferdsel. Områdene tillates ikke inngjerdet. I friluftsområdet skal eksisterende og naturlig vegetasjon i størst mulig grad opprettholdes. Det tillates ikke tekniske inngrep som kan forringe områdenes verdi som friluftsområde.
- 10.b Innenfor områdene Sfl tillates ingen former for nye byggetiltak.

Eier av gnr 111, bnr 90 har sendt inn søknad om tillatelse til tiltak for å oppføre et fast bryggeanlegg i form av en hengebrygge, se vedlegg 4. Søker skriver videre i sitt følgebrev at de hvert år bygger opp en brygge om våren og demonterer denne hver høst.

Området er i reguleringsplanen disponert til friluftsområde. Dette skal være åpent for fri ferdsel. Avstanden fra vannkant til veikant er ca 12 meter. Bryggen vil med sine festewirer komme et godt stykke, minimum 4 meter, inn på dette området.

Det er innkommet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen. Fylkesmannen sier i sitt brev at de anser at en hengebrygge med fast fundament vil kunne framstå som om området virker mer nedbygget og privatisert enn i dag, og konkluderer med å fraråde Ås kommune å gi dispensasjon for et permanent bryggefundament.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det er mange brygger og naust i dette friluftsområdet mellom Bunnefjorden og Strandengveien.

I reguleringsbestemmelsene sies det at det ikke skal bygges nytt i dette området.

Tiltaket ligger innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst og sjøområder i Oslofjordregionen, der natur, kulturminner og friluftsverdier skal behandles som ressurser av nasjonal og regional betydning. Det vises ellers til uttalelsen fra Fylkesmannen.

Teknisk sjef ser ikke at en permanent brygge vil bety en dramatisk endring av situasjonen i forhold til en brygge som settes ut om våren og tas opp om høsten, men under henvisning til saksutredningen, jfr. gjeldende reguleringsplan og fylkesmannens uttalelse, foreslår teknisk sjef at det omsøkte bryggeprosjektet avslås.

Utv.sak nr 5/09

**GNR 54 BNR 4 - BREKKEVEIEN - UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BRO
PÅLEGG OM Å ETTERKOMME KRAV / TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 54/4	Saknr.: 08/1471
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	170/08	21.07.2008
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	247/08	16.10.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	5/09	15.01.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 15.01.09:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 116a og med bakgrunn i pålegg og varsel om tvangsmulkt gis Ås Sentrum Øst AS en løpende tvangsmulkt stor kr. 5000,- pr. dag. Tvangsmulkten løper fra og med den 01.03.09, og inndrives hver måned.

Tvangsmulkten løper fram til den ansvarlige dokumenterer overfor bygningsmyndighetene at pålegget er etterkommet og til bygningsmyndighetene har foretatt tilsyn på stedet. Den ansvarlige for pålegget har ansvaret for umiddelbart å underrette kommunen når pålegget er etterkommet.

Ås, 07.01.09.

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Underskrevet forpliktelse til å gjennomføre utvidelse av broen i løpet av 2008
3. Rammetillatelse for utvidelse av broen
4. Perspektivtegninger av utvidelse av broen
5. Snittegninger av broen
6. Eksisterende forhold

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Link Signatur AS, Elveveien 81, 1366 LYSAKER
2. Ås Sentrum Øst AS, Dronningens gate 6, 0152 OSLO

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken

I brev datert 06.12.07 har Ås kommune stilt diverse krav som skulle etterkommes for at det kunne gis midlertidig brukstillatelse for den siste oppgangen i boligbebyggelsen i Ås Sentrum Øst - boligbygg B - oppgang B3. Et av kravene var at søknad om utvidelse av broen i Brekkeveien med gangbro skulle være innlevert til kommunen. Tiltaket har betydning for sikkerheten i forbindelse med avkjørselsforholdene fra garasjene i blokk B. Dette har blitt påpekt flere ganger fra bygningsmyndighetene, og skulle i utgangspunktet ha blitt ivarettatt før garasjene ble tatt i bruk.

Etter et halvt år mottok kommunen en ett-trinns-søknad for utvidelsen av broen. Av søknaden går det blant annet fram at tiltaket inneholder krav til personsikkerhet, og at det av den grunn settes krav til broens rekkverk med hensyn til styrke og innfesting. For at kommunen, etter sterkt påtrykk fra tiltakshaver, kunne utstede den siste brukstillatelsen for boligbebyggelsen, godtok bygningsmyndighetene at ansvarsretten for selve prosjekteringen av det åpne rekkverket, samt oppdatert tegning/perspektiv som en følge av dette, kunne ettersendes. Brukstillatelsen for den siste boligbebyggelsen ble også gitt fordi Ås Sentrum Øst AS ved Øistein Lange Fjell den 25.06.08 skriftlig forpliktet seg til at arbeidet med utvidelse av broen skulle gjennomføres i løpet av 2008.

Ås kommune har pr. d.d. ennå ikke mottatt den nødvendige tilleggsdokumentasjonen for at tiltaket kan igangsettes. For å kunne fatte et vedtak i saken omgjorde bygningsmyndighetene ett-trinnsøknaden til en søknad om rammetillatelse.

Gjeldende regulering

Broen i Brekkeveien ligger innenfor et område som omfattes av endret reguleringsplan for Ås sentrum (R-203), vedtatt av kommunestyret 22.05.92. Området er regulert til offentlig trafikkområde: kjørevei, gang-sykkelvei, fortau.

Innlevert søknad

Innlevert søknad viser utvidelse av eksisterende bro i Brekkeveien med planundergang, nytt rekkverk i brobanen og rekkverk på sidene av broen. Videre gjelder det opparbeiding av nødvendig belegning og bearbeiding samt tilpasning av tilstøtende arealer og eventuelle offentlige fortau som berøres av arbeidene. I tillegg kommer opparbeiding av koblingspunktet/del av gangvei inn mot Brekkeveien.

Rammetillatelse

Bygnings- og reguleringsjefen ga den 21.10.08, sak nr. D 247/08, rammetillatelse for utvidelse av broen med planundergang i Brekkeveien på gnr 54 bnr 4. Det ble gjort oppmerksom på at tiltaket ikke kunne tillates igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Det ble stilt 4 vilkår som skulle oppfylles før det kunne fattes vedtak om igangsettingstillatelse. Et av vilkårene var at søknad om ansvarsrett for gjenværende fagområder skulle være innsendt og godkjent, herunder de forhold som går på personsikkerhet og krav til broens rekkverk med hensyn til styrke og innfesting, samt tilhørende kontrollerklæringer for prosjektering.

Varsel om tvangsmulkt

Samtidig med rammetillatelsen varslet bygnings- og reguleringsjefen om at bygningsmyndighetene på det første møtet i Hovedutvalg for teknikk og miljø etter nyttår ville fremme et forslag med hjemmel i plan- og bygningslovens § 116 a om å fastsette en løpende tvangsmulkt, dersom utbyggingen ikke ville finne sted innen fastsatt frist. På dette tidspunktet (21.10.08) ville en slik utbygging fortsatt være mulig i løpet av 2008 i henhold til innsendt framdriftsplan for å kunne utvide broen (totalt 35 dager).

Oppfølging etter varsel om tvangsmulkt

Den 21.11.08 får bygningsmyndighetene oversendt et bilde av et standard rekkverk som blir anvendt av Statens Vegvesen i krysset E-18/Holstadveien. Bygningsmyndighetene svarer den 03.12.08 at et rekkverk med en så fremtredende plassering i Ås Sentrum må ha en bedre estetisk utforming. I tillegg skal prosjektering og utførelse av rekkverket være ansvarsbelagt. Lange Fjell hevder i e-mail av 04.12.08 at kommunen må være med å dekke kostnadene til et spesialprodusert rekkverk, og at kommunen kommer med forslag til rekkverk.

I e-mail datert 05.12.08 viser bygningsmyndighetene til at det er Ås Sentrum Øst AS sitt ansvar å komme med nødvendig dokumentasjon i forbindelse med løsning av rekkverk, samt stå for finansiering av at dette kommer til utførelse. For å være imøtekommende, slik at arbeidet kunne komme i gang så fort som mulig, foreslo kommunen at rekkverket kunne utføres i betong som vist i innsendt søknad.

Varsel nr. 2 om tvangsmulkt

I e-mail datert 05.12.08 til Ås Sentrum Øst AS ved Lange Fjell blir det påpekt at det i henhold til fremlagt framdriftsplan for å kunne bygge broen ikke lenger er mulig å kunne gjennomføre arbeidet innen fristen som er satt til 01.01.09. Kommunen viser til at Lange Fjell selv har forpliktet seg til dette med sin underskrift, og kommunen viser til tidligere varsel om løpende tvangsmulkt. Det blir derfor igjen opplyst at bygningsmyndighetene vil fremme en sak for Hovedutvalg for teknikk og miljø i det første møtet i januar, slik at de kan fastsette størrelsen på mulkten pr. dag som vil løpe til arbeidet er gjennomført.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Gjennom plan- og bygningslovens § 116a har kommunen et virkemiddel for å fremtvinge at eventuelle pålegg blir etterkommet ved å utstede tvangsmulkt. Tvangsmulkten er ment å legge et press på hjemmelshaver, tiltakshaver eller de ansvarlige foretak for å etterkomme et pålegg. Formålet med tvangsmulkt er å motivere den ansvarlige til å innrette seg lovlig. Vedtaket om tvangsmulkt vil alltid være et betinget vedtak, der tvangsmulkten kan avverges ved å følge et pålegg om å innrette seg lovlig. Adressaten skal alltid ha tilstrekkelig frist til å kunne innrette seg etter pålegget og etterkomme det. Tvangsmulkten har virket etter sin hensikt når den ansvarlige innretter seg slik at mulkten ikke påløper. I motsetning til straff, som er en reaksjon mot en allerede utført ulovlig handling, er tvangsmulkten utferdiget slik at adressaten selv kan forhindre at den påløper.

Ås Sentrum Øst AS ved Lange Fjell har i over et år vært klar over kravet om at broen i Brekkeveien må utvides som en følge av utbyggingen av felt D i Ås Sentrum Øst. Kommunen kan ikke helt forstå at forholdet rundt rekkverket skulle bli et problem, da det jo ikke er et ukjent fenomen å ha rekkverk på en bro. Det virker som om Ås Sentrum Øst AS ved Lange Fjell konstruerer et problem som gir dem mer problemer enn de løser. Kravet er at rekkverket ser rimelig ordentlig ut, dimensjonert slik at det tåler påkjenningen av eventuelle biler som

måtte kjøre på det samt snøbrøyting, og at det hindrer snø i å falle ned på underliggende gangvei. For å være imøtekomende, og for at arbeidet kan komme i gang så fort som mulig, har kommunen tidligere gitt tilbakemelding på at man ikke har noen motforestillinger til at rekkverket blir utført slik det er vist på tegningene som er innlevert i forbindelse med søknaden – dvs. betongvegg med et lite rekkverk på toppen, og som går ut ifra betongdekket i broen. Betongveggen/rekkverket må imidlertid føres litt lenger ut til hver side, slik at snø i forbindelse med brøyting ikke faller ned på gangveien. Ettersom Lange Fjell også har hatt motforestillinger for å engasjere nye konsulenter for rekkeverket, har bygningsmyndighetene opplyst at Kjell Ludvigsen AS vil kunne få ansvaret for prosjekteringen av betongveggen/rekkverket, ettersom de allerede har fått ansvaret for betongarbeidene med selve broen. Bermingrud Entreprenør Oslo har tidligere fått ansvarsrett for utførelsen.

For å få den siste brukstillatelsen for boligbebyggelsen i felt D, har tiltakshaver ved Øistein Lange Fjell skriftlig forpliktet seg til at arbeidet med utvidelse av broen skulle gjennomføres i løpet av 2008. Kommunen har derfor gitt de nødvendige brukstillatelser som Ås Sentrum Øst AS har hatt behov for, men har forutsatt at utvidelsen av broen og siktforholdene ville bli ivaretatt så raskt som mulig. Bygningsmyndighetene er derfor forundret over at den siste dokumentasjonen for å igangsette arbeidet ikke er innsendt kommunen.

Utvidelse av broen med fortau vil bedre de trafikkmessige forhold på stedet, og er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Kommunen har også tidligere påpekt at gjennomføring av tiltaket er en forutsetning for at det kan utstedes ferdigattest for utbyggingen av Ås Sentrum Øst – felt D. Forutsetningen for å pålegge mulkten er som tidligere nevnt at adressaten får en rimelig frist til å etterkomme pålegget uten at mulkten begynner å løpe. Selv om Ås Sentrum Øst AS skulle ha vært ferdig med å utvide broen innen 01.01.09, må de få en ny frist fra da tvangsmulkten vedtas og fram til da tiltaket kan gjennomføres. Med utgangspunkt i den innsendte framdriftsplanen på 35 dager, anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å fastsette en tvangsmulkt på kr. 5000,- pr. dag som vil løpe fra den 01.03.09. Det er viktig å understreke at tvangsmulkten ikke er en straff, men et virkemiddel for å sikre gjennomføring av kravet. Fastsettelse av tvangsmulkt er et enkeltvedtak, hvilket innebærer at forvaltningslovens regler om saksbehandling og klage for enkeltvedtak kommer til anvendelse.

Utv.sak nr 6/09
GNR 73 BNR 44 - HOLSTADVEIEN 21 - SØKNAD OM DELING
- KLAGE PÅ VEDTAK

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug Arkivnr: GB 73/44 Saknr.: 08/2009

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	262/08	06.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	6/09	15.01.2009

Innstilling til møte 15.01.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 13.11.2008, sak D 262/08. Klagen fra Shark AS, på vegne av hjemmelshaver Elyseon AS, tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 07.01.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

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

Vedlegg som følger saken trykt:

- A. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
- B. Søknad fra Shark AS, datert 04.09.2008
- C. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, vedtatt 03.11.2004
- D. Vedtak i saken, datert 13.11.2008
- E. Klage fra Shark AS, datert 24.11.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Shark AS v/ Kari Sivertsen, Postboks 143, 1411 Kolbotn
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Advokat Espen Kolding, Postboks 533, 1401 Ski
Rigmor Skuggedal, Elmholtveien 16, 0281 Oslo (hjemmelshaver av 73/12)
Arne N. Nilssen, Holstadveien 19, 1430 Ås (fester av 73/12)
Ivar Samset, Von Øtkensvei 11, 1430 Ås (hjemmelshaver av 73/61)
Lena R. og Odd M. Langhammer, Von Øtkensvei 9, 1430 Ås (hjemmelshavere av 73/62)
Karl H. Mikkelsen, Von Øtkensvei 5, 1430 Ås (hjemmelshaver av 73/66)

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Firmaet Shark AS har, på vegne av Elyseon AS, søkt om deling av eiendom gnr 73 bnr 44, Holstadveien 21 i to parseller (vedlegg B). Eiendommen er på 1771,8 m² og er i reguleringsplan for del av riksvei 152 – Holstadveien med tilstøtende boligområder fra Sentralkrysset til Nyborgveien, vedtatt 03.11.2004, regulert til boligformål (vedlegg C).

Parsellen som er søkt fradelt er på ca 720 m². I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 03.11.2004 er det vist ny atkomst til gnr 73 bnr 44 fra Von Øtkens vei, se vedlagt utsnitt av reguleringsplan. Atkomstveien er imidlertid ikke opparbeidet og det foreligger ingen tinglyst rettighet. Det er derfor ingen godkjent atkomst til parsellen som er søkt fradelt. I plan- og bygningslovens § 66 heter det at "Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende." Statens vegvesen har tidligere, i brev datert 08.10.2007 (vedlegg D/vedlegg 3) uttalt at de "vil motsette seg en søknad om dispensasjon fra den vedtatte reguleringsplanen for oppføring av en ny boenhet på eiendommen gbnr.73/44 før atkomsten er lagt om i henhold til reguleringsplanen."

Det kom inn to merknader til søknaden. Ivar Samset, eier av gnr 73 bnr 61, er nabo øst for fradelt parsell. Han skrev i brev, datert 20.08.2008 at han er positiv til ny atkomstvei til gnr 73 bnr 44. Han var imidlertid ikke fornøyd med det innsendte forslaget til deling, som også viste forslag til husplassering. Han viste til at naboeiendommen ligger ca 1,5 meter høyere enn hans eiendom og at det ville gi innsyn til hans uteareal. Dette ville medføre sjananse og forringelse på verdien av hans eiendom. Han så helst at det kun blir en bolig på gnr 73 bnr 44, eventuelt at ny bolig trekkes vestover på fradelt boligparsell og minst 8 meter fra hans eiendom. I brev, datert 17.09.2008 kom det inn felles bemerkninger fra Arne N. Nilssen, eier av gnr 73 bnr 12, Karl H. Mikkelsen, eier av gnr 73 bnr 66, Lena R. Langhammer, eier av gnr 73 bnr 62 og Ivar Samset, eier av gnr 73 bnr 61. Samtlige eiere grenser inn til eiendommen som er søkt delt. Det ble vist til tidligere uttalelser (vedlegg D/vedlegg 4) som ble sendt i forbindelse med delesøknad for samme eiendom i 2007. De fire eierne var enige om at de sterkt ville fraråde at de foreliggende planene ble gjennomført.

Arkitekten kommenterte bemerkningen fra Ivar Samset. Hun hadde forståelse for at han ikke ønsket fortetting, da dette ville føre til endringer i eksisterende bomiljø. Det ble påpekt at eier av gnr 73 bnr 44, i samsvar med gjeldende lover og regler, har rett til å utvikle sin eiendom. Det ble gjort oppmerksom på at forslag til fortetting kun var en illustrasjon, og at endelig plassering først ville bli fastsatt i en eventuell byggesøknad.

Arkitekten oppga at søknaden er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Det ble lagt ved forslag til deling av eiendommen samt plassering av ny bolig og to garasjer. Eksisterende garasje ble foreslått revet.

Bygnings- og reguleringsjefen avslo søknaden 13.11.2008, med henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 h, 63 og 66, siden parsellen som var søkt fradelt ikke hadde godkjent atkomstvei. I tillegg ble det påpekt at det ikke var søkt om dispensasjon fra byggegrensene på 4 meter, jfr. plan- og bygningslovens § 70. Fra eksisterende bolig og til nabogrensene, til parsellen som er søkt fradelt, er det 3 meter.

Klage:

Shark AS klager i brev av 24.11.2008 på vedtaket (vedlegg E). De mener at det ikke foreligger saklige grunner for å avslå søknaden. Delingssøknaden bør vedtas med vilkår om at parsellen ikke kan bebygges før atkomst er opparbeidet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som ikke har vært vurdert tidligere. Parsellen som er søkt fradelt, har fortsatt ingen ny atkomstvei da den ikke er opparbeidet. Det anbefales at ny søknad om deling eventuelt kan vurderes på nytt, når ny atkomstvei er opparbeidet og godkjent, i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Shark AS, på vegne av hjemmelshaver Elyseon AS.