

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 10.03.2009.

**Håvard Steinsholt
Leder**

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen,
Tlf. 64 96 20 18 eller e-post jeanette.karlsen@as.kommune.no.
(Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar
ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

ÅS KOMMUNE
Hovedutvalg for teknikk og miljø

REFERATSAKER

Bygnings- og reguleringsavdelingen:

1. Fylkesmannen har i brev av 23.02.2009 gitt eieren medhold i klage på kommunens vedtak av 24.04.2008 om å stanse videre masseoppfylling/jordplanering på eiendommen gnr 19 bnr 2 – Nordre Tokerud. Se vedlegg.
2. Fylkesmannen har i brev av 24.02.2009 omgjort kommunens vedtak av 24.04.2008 om å tillate parkering på næringseiendommen gnr 102 bnr 398 – Haugenveien 9 - utenfor byggegrensen mot Søndre Tverrvei. Vedtaket var påklaget av Statens vegvesen. Fylkesmannen innvilget isteden midlertidig dispensasjon fra byggegrensen mot at det ble avgitt en tinglyst erklæring om fjerning av parkeringen hvis det blir nødvendig på grunn av utvidelse av veien. Se vedlegg.
3. Fylkesmannen har i brev av 25.02.2008 gitt kommunen medhold i klage på kommunens vedtak av 28.08.2008 om å nekte fradeling av boligparsell fra eiendommen gnr. 44 bnr 1 – Burum gård. Se vedlegg.
4. Statens vegvesen har i brev av 06.03.2009 tatt til følge klage fra eieren av gnr 110 bnr 2 på vegvesenets tidligere vedtak om å nekte avkjøringstillatelse fra Kjærnesveien for to boligparseller før regulert gangvei er opparbeidet forbi eiendommen. Ås kommune godkjente i møte 12.06.2008 søknad om deling på betingelse av at vegvesenet gav avkjøringstillatelse. Se vedlegg.
5. Kontrollutvalget har i møte 17.02.2009 behandlet klage fra John Vinneng på kommunens behandling av bygge- og reguleringssak ved Kjærnesveien. Kontrollutvalget mener, med unntak av feil i en del av saksbehandlingen, at kommunens behandling av disse sakene har vært tilfredsstillende. Se vedlegg.

Annet:

6. Utskrift av møtebok, suppleringsvalg til verv etter Carl Gunnar Fossdals (V) uttreden, Formannskapetets utv.sak nr. 13/09, 04.03.2009. Se vedlegg.

ÅS KOMMUNE
Hovedutvalg for teknikk og miljø

DELEGERTE SAKER

16.01.2009 – 15.02.2009

Dato: 16.01.2009 - 15.02.2009 Utvalg: DEL-BYG Delegert bygnings- og reguleringsjefen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
08/2395	16.01.2009 Nyprofil AS TILLATELSE TIL ETTRINN - GNR 55 BNR 2 - RÅDHUSPLAS... OG BØYLESKILT AVSLAG	DS 9/09	TEK/BYG/TJO	GB 55/2 Søknad avslått
09/189	19.01.2009	DS 10/09	TEK/BYG/ORA	GB Nr. utgår
08/732	22.01.2009 Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS GNR 61 BNR 11 - JOHAN SKANCKES VEI 13 - ÅS AVLASTNINGSHJEM IGANGSETTING AV GRUNNARBEIDER	DS 11/09	TEK/BYG/ORA	GB 61/11 Søknad innvilget
07/90	23.01.2009 Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS GNR 104 BNR 30- KVELDROVEIEN 3 -SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE HELE TILTAKET	DS 12/09	TEK/BYG/EMA	GB 104/30 Søknad innvilget
05/541	23.01.2009 ARCHUS Arkitekter KLAGE PÅ VEDTAK - REKLAME/LOGO GNR 104 BNR 22 - MCDONALDS NORGE	DS 13/09	TEK/BYG/EMA	GB 104/22 Søknad innvilget
08/2412	27.01.2009 Grefsen Bygg & Eiendom AS SVAR - GNR 71 BNR 8 - NORDRE SKUTERUDVEI - NYBYGG - ENEBOLIG - SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE	DS 14/09	TEK/BYG/EMA	GB 71/8 Søknad innvilget
07/1233	27.01.2009 Christina's Hus og Interiør GNR 108 BNR 264 - FOSSEKALLEN 9 - INNREDNING AV HYBELLEILIGHET RAMMETILLATELSE	DS 15/09	TEK/BYG/VSA	GB 108/264 Søknad innvilget
08/3051	28.01.2009 IEC-HUS Norge AS GNR 113 BNR 185 - ORIONVEIEN 10 - KJELLER BRUKSENDRING	DS 16/09	TEK/BYG/ORA	GB 113/185 Søknad innvilget
08/1678	29.01.2009 Tron Arne Blien GNR 43 BNR 53 - SKOGFARET 9 - TILBYGG TIL BOLIG - AVSLAG	DS 17/09	TEK/BYG/AWI	GB 43/53 Søknad avslått

Dato: 16.01.2009 - 15.02.2009 Utvalg: DEL-BYG Delegert bygnings- og reguleringsjefen

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
06/1479	03.02.2009 Hans Vidar Graue BRUKSENDRING - GNR 111 BNR 165 - NEBBAVEIEN 19 - TILBYGG TIL BOLIG	DS 18/09	TEK/BYG/EMA	GB 111/165 Søknad innvilget
08/772	03.02.2009 LMR arkitektur AS v/Kay Erik Rosted GNR 55 BNR 97 - GAMLE HOGSTVETVEI 9 - NYBYGG + OMBYGGING	DS 19/09	TEK/BYG/EMA	GB 55/97 Søknad innvilget
08/732	03.02.2009 Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS GNR 61 BNR 11 - JOHAN SKANCES VEI 13- ÅS AVLASTNINGSHJEM IGANGSETTINGSTILLATELSE RESTERENDE	DS 20/09	TEK/BYG/ORA	GB 61/11 Søknad innvilget
09/249	09.02.2009 Øivind Grimsrud GNR 103 BNR 95 - VALKYRIEVEIEN 12 - FASADEENDRING/ VINDUSUTSKIFTING	DS 22/09	TEK/BYG/ORA	GB 103/95 Søknad innvilget
06/1975	10.02.2009 Izet Morina GNR 97 BNR 40 - ROMBEKKVEIEN 7 - TILBYGG TIL BOLIG - VARSEL OM PÅLEGG	DS 23/09	TEK/BYG/AWI	GB 97/40 Søknad innvilget
09/485	12.02.2009 Per Chr. Saxebøl GNR 54 BNR 149 - BJØRKEVEIEN 5 - TILBYGG/BRUKSENDRING	DS 24/09	TEK/BYG/ITH	GB 54/149 Søknad innvilget

Dato: 16.01.2009 - 15.02.2009 Utvalg: DEL-ARB Melding om arbeid - bygg

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
09/138	16.01.2009 Atle Sander MELDINGSSAKER §86A - GNR 55 BNR 509 - DYSTERBRÅTAN 3 - GARASJE/BOD MELDING OM TILTAK	DS 4/09	TEK/BYG/ITH	GB 55/509 Søknad innvilget
09/326	29.01.2009 Ole Simensen GNR 73 BNR 277 - GAMLE KROERVEI 84 - NYTT VINDU MELDING OM TILTAK	DS 5/09	TEK/BYG/ITH	GB 73/278 Søknad innvilget
09/322	03.02.2009 Tom Frode Haugvad GNR 113 BNR 83 - LUNNEVEIEN 6 - PÅ/TILBYGG MELDING OM TILTAK	DS 6/09	TEK/BYG/ITH	GB 113/83 Søknad innvilget
08/2302	10.02.2009 Gøril og William Booth GNR 112 BNR 231 - BEKKVEIEN 23 - TILBYGG MELDING OM TILTAK	DS 7/09	TEK/BYG/ITH	GB 112/231 Søknad innvilget
09/281	10.02.2009 Fortum Service AS GNR 61 BNR 56 OG 61 - FJELLVEIEN 6, 8 OG 10 NETTSTASJON	DS 8/09	TEK/BYG/ITH	GB 61/56 Søknad innvilget

Utv.sak nr 20/09

**UTVIDET VIRKEOMRÅDE IHT FORURENSNINGSFORSKRIFTENS
BESTEMMELSER OM NEDGRAVDE OLJETANKER**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: K24	Saknr.: 08/2091
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	93/08	25.09.2008
Kommunestyret	51/08	15.10.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/09	19.03.2009
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Bestemmelsene i forurensningsforskriftens kapittel 1 om ”tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker” gjelder for hele kommunen, og for oljetanker med kapasitet til å oppbevare mindre enn 3200 l olje.

Ås, 10.03.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Kommunestyret 15.10.2008:

Håvard Steinsholt(SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:
Saken utsettes og tilbakesendes HTM for en klargjørende fornyet behandling.

Votering: Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 15.10.2008:

Saken utsettes og tilbakesendes HTM for en klargjørende fornyet behandling.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 25.09.2008:

Teknisk sjef fremmet følgende forslag til endret innstilling:
Ny lokal instruks om forurensning fra nedgravde oljetanker vedtas. Instruksens lyder:

Utvidet virkeområde iht. forurensningsforskriftens bestemmelser om nedgravde oljetanker

1. Forskrift om begrenning av forurensning (01.06.2004), kap. 1, inneholder bestemmelser om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker. Ås kommune utvider virkeområdet til å omfatte alle nedgravde oljetanker uansett størrelse.
2. Vedtaket hjemles i Forskrift om begrenning av forurensning, kap.1, §1-2.

3. Bestemmelsene i forskriften stiller krav om regelmessig kontroll, og krav til oljetankens tilstand og kvalitet. Eierne er ansvarlig og plikter å sende skriftlig melding om tanken til kommunen.

Denne gjøres gjeldende fra tidspunkt for vedtak i kommunestyret.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:
Revidert instruks legges fram til behandling i kommunestyret.
Nasjonal forskrift legges ved saken til kommunestyret.

Votering:

Tidligere innstilling frafalt.
Teknisk sjefs forslag til endret innstilling ble enstemmig tiltrådt.
SV's forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 25.09.2008:

Ny lokal instruks om forurensning fra nedgravde oljetanker vedtas. Instruksen lyder:

Utvidet virkeområde iht. forurensningsforskriftens bestemmelser om nedgravde oljetanker

1. Forskrift om begrenning av forurensning (01.06.2004), kap. 1, inneholder bestemmelser om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker. Ås kommune utvider virkeområdet til å omfatte alle nedgravde oljetanker uansett størrelse.
2. Vedtaket hjemles i Forskrift om begrenning av forurensning, kap.1, §1-2.
3. Bestemmelsene i forskriften stiller krav om regelmessig kontroll, og krav til oljetankens tilstand og kvalitet. Eierne er ansvarlig og plikter å sende skriftlig melding om tanken til kommunen.

Denne gjøres gjeldende fra tidspunkt for vedtak i kommunestyret.

Revidert instruks legges fram til behandling i kommunestyret.
Nasjonal forskrift legges ved saken til kommunestyret.

Tidligere politisk behandling:

1. Lokal instruks tilknyttet Forskrift om tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker.

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Kommunestyrets vedtak datert 10.06.1998

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

I kommunestyremøte den 10.06.1998 ble det vedtatt at alle nedgravde oljetanker – uansett tankvolum – i områder som drenerer til Gjersjøen, Årungen og Bunnefjorden skal omfattes av bestemmelsene i sentral forskrift i forhold til kommunens forpliktelser om å kreve kontroll av tankens tilstand og kvalitet.

Ny sentral forurensningsforskrift ble gjort gjeldende fra 01.06.2004, og tidligere forskrift om ”tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker” er nå innlemmet i kapittel 1 i nevnte sentrale forskrift.

I §1-2 i kapittel 1 (om nedgravde oljetanker) heter det at bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for nedgravde oljetanker for volumstørrelser over 3200 l. Videre understrekes det at kommunen kan i særlige tilfelle bestemme at det aktuelle kapitlet også skal gjelde for nedgravde oljetanker med volum mindre enn 3200 l.

Kommunen kan i den forbindelse fastsette forskriftens geografiske virkeområde.

EUs vannrammedirektiv ble implementert i norsk vassdragslovgivning den 01.01.2007 ved ”forskrift om rammer for vannforvaltning” (vannforvaltningsforskriften). Dette medfører at kommunen er forpliktet til å arbeide for å begrense forurensningstilførselen til alle vannforekomster inkl. grunnvann, og bidra til at vannforekomstenes økologiske og kjemiske tilstand blir god.

Det anses at utslipp fra lekkasjer fra nedgravde oljetanker i kommunen kan medføre forurensningsmessige konsekvenser som ikke samsvarer med vannforvaltningsforskriftens målsettinger. Ut fra dette anses det viktig at bestemmelsen i forskrift om nedgravde oljetanker gjøres gjeldende i hele kommunen, og for tankvolumer mindre enn 3200 l.

Konsekvensene av dette er at alle nedgravde oljetanker skal registreres av kommunen. I den forbindelse skal nevnes at slik registrering allerede er utført for en stor del av kommunen. Kommunens forpliktelse i forhold til den aktuelle forskriften innebærer at kommunen skal sørge for at tankeier gjennomfører forskriftsmessige tilstandskontroller og evt. nødvendige utbedringer, samt dokumenterer dette.

Utv.sak nr 21/09
NEDRE BEKKVEI - ENDELIG REFUSJONSBELØP

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: L81	Saknr.: 09/685
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	21/09	19.03.2009

Innstilling:

Endelig refusjonsbeløp for Nedre Bekkvei fastsettes som vist i oversikt i notat av 20.11.2008.

Ås, 10.03.2009

Arne Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
Kommuneingeniør

Tidligere politisk behandling:

Kommunestyret utv.sak nr. 64/05 – Vedtak om opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg på Nedre Bekk i kommunal regi .

Hovedutvalg for teknikk og miljø utv.sak nr. 79/06 – Refusjonsenhet

Hovedutvalg for teknikk og miljø utv.sak nr. 34/07 – Foreløpig refusjon

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Oversikt over refusjonsbeløp

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Oversikt over refusjonsbeløp

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren
De refusjonspliktige

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Den 25.09.2005 vedtok kommunestyre at opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg i Nedre Bekkvei i kommunalt regi. Opparbeidelsen av veianlegget finansieres ved bruk av plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser, mens VA-opparbeidelsen finansieres over VA-gebyrene.

HTM gjorde vedtak om fastsettelse av refusjonsenhetens område i sak 79/06, og at eiendommene innen denne refusjonsenheten skulle ilegges refusjon for kommunens utgifter til veiopparbeidelsen.

I sak 34/07 gjorde HTM vedtak om foreløpig refusjonsbeløp basert på innhentet tilbud fra entreprenør, med en total kostnad = 3 286 172 og et antatt refusjonsareal på 20 933 m².
Spesifikt refusjonsbeløp = 3 286 172 / 20 933 = 156,98 kr/m².

Arbeidet ble påbegynt desember 2006 og ferdigstilt våren/sommeren 2008.
Endelige opparbeidelseskostnader for Nedre Bekkvei er:

• Grunnerverv	kr 366 156
• Prosjekteringsutgifter	166 531
• Riggomkostninger	70 806
• Vegetasjon, gjerder, murer	447 879
• Veioppbygging	1 014 085
• Overvann/drenering	523 945
• <u>Veibelysning</u>	<u>512 804</u>
Sum opparbeidelsesutgift	kr 3 102 206

Etter anlegget er det foretatt oppmålinger, slik at refusjonsenhetens areal er målt til 20 610 m².
Spesifikt refusjonsbeløp blir da 3 102 206 / 20 610 kr/m² = 150,52 kr/m².
Endelig refusjonsbeløp for de refusjonspliktige eiendommene innen fastsatt enhet fremgår av vedlagte oversikt.

Plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser fastsetter at kommunen som veiutbygger kan kreve refundert de utgifter den har hatt til opparbeidelse/oppgradering av Nedre Bekkvei. Refusjonsbeløpet skal beregnes ut fra en 50/50 fordeling mht tillatt utnytting innen reguleringsplanområdet og tomtearealet.

Tillatt utnyttelse i reguleringsbestemmelsene til Nedre Bekk er todelt som følger:

- 22% maks tillatt bebygd areal BYA inkl. carport/garasje/uthus for boligbebyggelse med gesimshøyde, målt fra ferdig planert terreng, skal maks være 6,5m. Videre skal høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng ikke overskride 9,5m.
- 26% maks tillatt bebygd areal (BYA) inkludert carport/garasje for boligbebyggelse med gesimshøyde på maks 3,5m, og mønehøyde maks 6,5m målt til ferdig planert terreng.

Dette innebærer at det på forhånd - med sikkerhet - er umulig å vite reell utnyttelsesgrad som vil bli benyttet på den enkelte tomt når bygging gjennomføres. Ut fra vanlig byggeform og med det faktum at refusjonsområdet er relativt flatt, er det grunn til å tro at utbyggingen i området bygges ut med en tillatt utnytting på 22%. Således fastsettes tillatt utnytting til 22% for hele området. Dette betyr at beregning av endelig refusjonsbeløp beregnes med fordeling av opparbeidelseskostnaden på tomtearealet.

Refusjonsbeløpet fremgår av oversikt datert 20.11.2008.

Refusjonsbeløpet er begrenset av den verdiøkningen tiltaket anses å medføre for eiendommen. I forbindelse med informasjon om foreløpig refusjonsbeløp ble de refusjonspliktige adgang til å be om at verdiøkningen kunne fastsettes ved takst i regi av tingretten.
Ingen av de refusjonspliktige har krevd slik verditakst.

Endelig refusjonsbeløp forfaller til betaling fem uker etter at vedtaket er meddelt de refusjonspliktige. Dersom de(n) refusjonspliktige ønsker det kan refusjonsbeløpet betales over 5 år med tillegg av 10 % rente på det beløpet som til enhver tid står igjen. Ovennevnte forfallstid gjelder for ubebygd eiendom, og for eiendom med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller har en verdi som er klart lavere enn verdien av det tomtearealet den beslaglegger. For ubebygd del av bebygd areal som kan bebygges selvstendig, og bebygd areal som ikke kan bebygges selvstendig dersom arealet er utnyttet mindre enn 2/3 av tillatt utnytting, forfaller refusjonsbeløpet til betaling først når deling eller boligbygging gjennomføres.

Det er eier av det refusjonspliktige areal som er ansvarlig for at refusjonsbeløpet betales. Endelig refusjonsbeløp som fastsettes har panterett i det refusjonspliktige areal, eller i den eiendommen som arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg. Refusjonsvedtaket må tinglyses på de refusjonspliktige areal.

Avslutningsvis er det åpnet adgang til å få prøvet lovligheten av refusjonsvedtaket. I så fall må det fremmes søksmål innen 2 måneder etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.

Konklusjon:

Endelig refusjonsbeløp fastsettes som vist på oversikt av 20.11.2008.

Utv.sak nr 22/09

VEDTEKT TIL PLAN-OG BYGNINGSLOVENS §66A - FJERNVARME

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: S30	Saknr.: 09/645
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	22/09	19.03.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling:

Forslag til vedtekt til plan- og bygningslovens §66a, og forslag til retningslinjer for byggesaksbehandling i tilknytning til nevnte vedtekt legges ut til høring. Høringsfrist er 18.04.2009.

Ås, 10.03.2009

Per A. Kierulf
Rådmannen

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Forslag til vedtekt til PLB §66a – Fjernvarme
2. Forslag til retningslinjer for byggesaksbehandling i tilknytning til fjernvarmevedtekten

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Forslag til vedtekt til PLB §66a – Fjernvarme
Forslag til retningslinjer for byggesaksbehandling i tilknytning til fjernvarmevedtekten

Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren
Bygnings- og reguleringsjefen

SAKSUTREDNING:

Det er nedfelt i handlingsprogrammet for 2009-2012 at kommunen skal bli en foregangskommune innen miljø og fornybar energi. I den forbindelse er det i

handlingsprogrammet lagt opp til forholdene skal legges til rette for bruk av alternative energikilder.

UMB er gitt konsesjon til bygging og drift av fjernvarmeanlegg. Konsesjonen er gitt av NVE den 27.11.2007, og omfatter et område som fremgår av oversiktskart datert 11.07.2007 "Fjernvarmeprosjekt – Ås". Konsesjonsområdet omfatter Campus og deler av Ås sentrum begrenset av Idrettsveien og Ås Ungdomsskole i øst, og deler av søndre Moer i syd.

Som et virkemiddel til å gjennomføre ovennevnte målsetting i handlingsprogrammet må det også etableres formelt grunnlag til å kreve tilknytning til det planlagte fjernvarmeanlegget innen konsesjonsområdet.

I henhold til plan- og bygningslovens § 66a må kommunen gi vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget.

Forslag til slik vedtekt er utarbeidet og ligger ved saken. Forslaget innebærer at alle nybygg eller større ombygginger/tilbygg fra og med 300m² bruksareal og større gis i utgangspunktet tilknytningsplikt. Denne størrelsesbegrensingen er valgt ut fra tilsvarende vedtekter i andre kommuner som det kan være naturlig å sammenlikne seg med.

Tilknytningsplikten innebærer at tiltakshavere i det minste er forpliktet til å tilrettelegge interne anlegg i bygninger for bruk av vannbåren fjernvarme, for å dekke bygningens totale varmebehov. Tilknytningsplikten innebærer således ingen bruksplikt. Det skal dog understrekes at tiltakshaver er forpliktet til å følge fjernvarmekonsesjonærens tilknytningsregler om betaling av tilknytningsgebyr og årlige faste utgifter.

Det er også utarbeidet forslag til retningslinjer for byggesaksbehandling ved tilknytningsplikten til fjernvarmeanlegg. Disse retningslinjene ligger ved saken.

Vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a gjelder i utgangspunktet for åtte år fra det tidspunkt vedtekten er vedtatt av kommunestyret og offentlig kunngjort. Ny plan- og bygningslov innebærer at nye planbestemmelser blir gjort gjeldende fra 01.07.2009. Disse bestemmelsene medfører at tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg må nedfelles i egne kommuneplanbestemmelser tilsvarende forslag til vedtekt som nå fremmes. Imidlertid er det avklart med departementene at vedtekt kan vedtas nå, og erstattes av kommuneplanbestemmelse senest når vedtekten utgår i 2017.

Konklusjon:

Det anbefales at forslag til vedtekt til plan- og bygningslovens §66a om fjernvarmeanlegg samt forslag til retningslinjer for byggesaksbehandling i denne forbindelse vedtas lagt ut til høring. Høringsfristen settes til 18.04.2009.

Utv.sak nr 23/09

**R-250 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR BRANNSTASJONSTOMTA, GNR 55 BNR 55 M. FL.**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-250	Saknr.: 07/2799
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	109/08	13.11.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/09	19.03.2009
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte 19.03.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til endret reguleringsplan for Brannstasjonstomta, gnr 55 bnr 55 med flere, som vist på kart datert 20.10.2008, revidert 02.03.2009 med reguleringsbestemmelser datert 20.10.2008, revidert 02.03.2009.

Ås, 10.03.2009

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling: 03.04.2008
Det faste utvalg for plansaker 1. gang: 13.11.2008
Offentlig ettersyn: 11.12.2008-19.01.2009
Det faste utvalg for plansaker 2. gang: 19.03.2009
Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:3000
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner
3. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 20.10.2008, revidert 02.03.2009
4. Reguleringsbestemmelser, datert 20.10.2008, revidert 02.03.2009
5. Hovedkonklusjon i tilstandsvurdering av gammel brannstasjon i Ås sentrum, datert 30.01.2009
6. Saksprotokoll og saksframlegg fra Fylkesutvalgets møte 26.02.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Teknisk undersøkelse/tilstandsvurdering av gammel brannstasjon i Ås sentrum, datert 30.01.2009
Sakens øvrige dokumenter.

Utskrift av saken sendes til:
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Planområdet er på ca 4,2 dekar og består av eiendommene gnr 55 bnr 55 og deler av gnr 55 bnr 105 og 108. Det avgrenses av Moerveien i vest, av "Hotellkvartalet" i nord, av Brekkeveien i øst og av gangvei, inntil Postkontorets eiendom, i sør. Området er, i reguleringsplan for Endret reguleringsplan for Ås sentrum vedtatt 23.10.1991 og i reguleringsplan for Ås hotell m.m. vedtatt 16.06.1999, regulert til byggeområde for forretning og kontor m.v. Se vedlegg 2.



Planområdet er bebygd med en brannstasjon fra 1959. I byggets 1. etasje er det garasje med porter. I byggets 2. og 3. etasje er det leiligheter. Branntårnet er i fem etasjer. I tillegg er det oppført en nyere bygning, i en etasje, inntil brannstasjonen i sør. Bygget disponeres av kommunens uteseksjon. Planområdets vestligste del er ubebygd.

Det er planlagt ny brannstasjon utenfor Ås sentrum, og på bakgrunn av dette er det satt i gang et arbeid for omregulering av hele området til byggeområde for bolig, forretning og kontor. Kommunen skal selge hele planområdet, jfr. Handlingsprogram og økonomiplan for 2008-2011, vedtatt i kommunestyret 12.12.2007.

I kommuneplanen er området disponert til byggeområde/senterområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Planområdet er sentrumsnært og noe støy fra jernbane og veitrafikk må påregnes, men ikke mer enn hva som vurderes som akseptabelt.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 03.04.2008. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (13.05.2008) uttaler at når det gjelder **automatisk fredete kulturminner** er det ikke registrert fornminner innenfor planområdet. Av **nyere tids kulturminner** blir brannstasjonen trukket fram. Fylkesrådmannen har tidligere uttalt seg til verneverdien av brannstasjonen i Ås, sist i forbindelse med reguleringsarbeidet for Ås sentrum i 2001. *”Brannstasjonen er oppført i 1959 og ligger sentralt i Ås sentrum, sørvest for jernbanestasjonen. Bygningen er i betongkonstruksjon og har to fløyer i vinkel på to og tre etasjer. Mot øst har bygningen et branntårn på fem etasjer. Mot sør er det et nyere enetasjes tilbygg. Det er satt inn nye porter og skiftet ut enkelte vinduer, men dette har ikke forringet bygningens arkitektoniske kvaliteter. Bygningens arkitektur er representativ for etterkrigstidas funksjonalisme. Det opprinnelige eksteriøret er godt bevart, helt ned til detaljer som blant annet lamper ved inngangspartiene. Bygningen er særpreget, der dens funksjon kommer tydelig fram med branntårnet på hjørnet. Den sammensatte funksjonen med brannstasjon og leiligheter synes også å være noe uvanlig. Den gamle brannstasjonen er en del av historien fra etterkrigstida i Ås sentrum. Sentrum går nå igjennom store endringer. Bygningen har betydning som historiefortellende element og er en rest fra en epoke som etter hvert kan stå i fare for å forsvinne. Det bør legges vekt på at eventuelle nybygg vest på eiendommen i størrelse, utforming og plassering tar hensyn til den gamle brannstasjonen. Brannstasjonen må fortsatt få rom rundt seg slik at den kan oppleves fra alle kanter. Fylkeskommunen vurderer at brannstasjonen har arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter med høy lokal og regional verneverdi. Fylkesrådmannen har ikke oversikt over brannstasjoner og lignende bygg i nasjonal sammenheng, med utelukker ikke at bygningen kan ha verdi ut over vår region. Fylkesrådmannen anbefaler at brannstasjonen bevares og reguleres til bevaring jfr. plan- og bygningslovens § 25,6. Vi anbefaler at mulighetene for gjenbruk vurderes. Vi vil gjerne være i dialog med kommunen om videre istandsetting og gjenbruk av bygningen. Fylkesrådmannen viser til vår uttalelse av 16.12.1998. Dersom hensynet til brannstasjonen ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planen som legges fram til offentlig ettersyn, vil fylkesrådmannen vurdere å legge saken fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.”* Fylkesrådmannen minner også om **barn og unges interesser**, jfr. ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”, pkt. 5 der det står at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Areal, hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, skal være store nok og egne seg for lek og opphold, skal gi mulighet for ulik type lek til ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper. Fylkesrådmannen anbefaler at det stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest/brukstillatelse til boligene. Det anbefales også at det i bestemmelsenes krav til utomhusplan settes av plass til sykkelparkering. **Universell utforming**, dvs. tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, nedsatt toleranse for forurensning og allergiframkallende stoffer, skal

sikres i den grad det er mulig, både inne og ute. Det vises til rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle".

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (05.05.2008) ber om at følgende hensyn synliggjøres og ivaretas i det videre planarbeidet: Barn og unges interesser, samordnet areal- og transportplanlegging, universal tilgjengelighet, støy og forurensing. Beredskapsstaben minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse. Ved offentlig ettersyn vil fylkesmannen vurdere om nasjonale/regionale mål og retningslinjer for arealplanlegging innenfor hans fagområde er ivaretatt.
3. Hafslund Nett AS (07.04.2008) har kabelanlegg og stasjonsanlegg innenfor planområdet. Bebyggelse eller andre tiltak, som kommer i konflikt med disse anleggene, må tas hensyn til i det videre planarbeidet.
4. Ås eldreråd (22.04.2008) har ingen merknader til at brannstasjonstomta omreguleres. Rådet ber om at Ås kommune sørger for å finne plass til Ås eldresenter og Frivillighetssentralen i forhandlinger med utbygger av brannstasjonstomta.
5. Kommunalt råd for funksjonshemmede (22.04.2008) ber om at boliger, forretnings- og kontorlokaler og uteområder blir utformet etter retningslinjer for universell utforming. Det må inn i reguleringsbestemmelsene. Rådet støtter Eldrerådets uttalelse om å avsette lokaler til eldresenter og frivillighetssentral.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: Fylkesrådmannens vurderinger om at brannstasjonen har arkitektoniske og kulturelle kvaliteter tas til etterretting. Brannstasjonen er imidlertid i dårlig forfatning. I følge kommunens vedlikeholdsleder er taket, som består av skifer, nærmest "spist opp". Loftsetasjen er råtnet pga vannskader. Bygget består av betong og siporex, som gjør at bygget er i bevegelse/forskyver seg. Det er søkt om ekstra midler til vedlikehold de siste årene, men det monner ikke. Konklusjonen er at bygget er i svært dårlig forfatning og at det er både vanskelig og dyrt å vedlikeholde.

Nr. 2: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr. 3: Bemerkningen tas til etterretting.

Nr. 4: Lokaler til eldresenter og frivillighetssentral behandles som egen sak.

Nr. 5: Bestemmelser om universell utforming er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Se ellers kommentar ovenfor.

Planforslaget har også vært diskutert i kommunens administrative planforum i møte 07.05.2008. Det uttalte at det bør stå noe om overvannshåndtering, stiluttrykk, materialbruk og farger i reguleringsbestemmelsene. Nytt bygg må utformes slik at området samlet framstår som arkitektonisk tilfredsstillende og tilpasset eksisterende terreng. Det bør også stå noe i reguleringsbestemmelsene om bruk av alternative energikilder. Det bør være gang- og sykkelvei langs Moerveien.

Planforslaget:

Det foreslås at nåværende bebyggelse rives og at det kan oppføres ny bebyggelse med forretninger og kontorer på gateplan og leiligheter i de øvrige etasjer. Det kan oppføres parkeringsanlegg i underetasjen. Bygget får tilsvarende høyde som "Hotellkvartalet", som er nabokvartalet i nord. Byggegrensen følger formåls grensen. Boligbebyggelsen åpnes mot sør, slik at boligdelen får en u-form. Det opparbeides felles uteareal oppå forretnings- og kontordelen mot sør. I tillegg vil balkongene til leilighetene utgjøre en del av boligkompleksets uteareal.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef ser at brannstasjonen kan ha arkitektoniske og kulturelle kvaliteter som er spesielle for etterkrigstiden. Brannstasjonens materialsammensetning og tilstandsvurdering gjør imidlertid at bevaring ikke vurderes som et alternativ i dette tilfellet. Når brannstasjonens bygningsmasse i utgangspunktet har store svakheter vil resultatet, selv med omfattende vedlikehold, aldri bli bra. Kommunens økonomi per dags dato ser heller ikke lovende ut med tanke på økt framtidig vedlikeholdsbudsjett, snarere tvert i mot.

Teknisk sjef mener at riving av eksisterende bygningsmasse og tilrettelegging for ny bebyggelse til forretning/kontor og boliger er det beste alternativet for dette sentrumsnære området. Det vurderes også til å være i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Teknisk sjef anser planforslaget for tilstrekkelig bearbeidet og anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger det ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 13.11.2008 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 11.12.2008-19.01.2009. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

6. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (16.01.2009, 20.01.2009 og 05.02.2009) ba om utsatt frist til uttalelse, siden forslaget legger opp til riving av brannstasjonen. Fylkesrådmannen bestilte en teknisk undersøkelse av bygningen, som ble utført i januar 2009, se vedlagte hovedkonklusjon i vedlegg 5. Fylkesrådmannen har tidligere uttalt seg til verneverdien av brannstasjonen i Ås, senest i forbindelse med reguleringsarbeidet for Ås sentrum i 2001. Bygningens arkitektur er representativ for etterkrigstidas funksjonalisme og lite er endret i forhold til den opprinnelige utformingen. Bygningen vurderes å inneha verdi som arkitektonisk, teknisk/industrielt og kulturhistorisk kulturminne, og vurderes å ha høy regional verdi. Fylkesrådmannen utelukker ikke at bygningen kan ha verdi ut over vår region. Fylkesrådmannen anbefalte i brev av 13.05.2008 at brannstasjonen bevares og reguleres til bevaring jfr. plan- og bygningslovens § 25.6. Siden hensynet til brannstasjonen ikke ble tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, ble det varslet **foreløpig innsigelse**. Innsigelsen til planen ble behandlet i Fylkesutvalget i møte 26.02.2009. Resultatet av behandlingen ble at innsigelsen ble trukket, se vedlegg 6.
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (19.01.2009) ber om at Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, tas med i reguleringsbestemmelsene med henvisning til tabell 2. Det anbefales også at boligene skal ha en stille side og at de skal ha tilgang til utearealene med tilfredsstillende støyforhold.
8. Statens vegvesen (12.12.2008) har ingen bemerkninger til planforslaget.
9. Hafslund Nett AS (18.12.2008) har ingen ytterligere merknader til planforslaget ut over det de uttalte ved forhåndsvarslingen.
10. Ås Eldreråd (13.01.2009) gjentar ønsket om å finne plass til Ås eldresenter og Frivillighetssentralen innenfor planområdet. Ved utbygging av tomten bør kommunen sette som betingelse at det reserveres areal til eldresenteret og frivillighetssentralen i nybygget.
11. Ås senterparti (08.12.2008) mener at kommunen bør legge forholdene til rette for å etablere et nytt eldresenter på dette sentrumsnære arealet. Senterpartiet ber derfor om at det tas inn i reguleringsbestemmelsene. De foreslår også at det legges til rette for hotell med restaurant og foreslår at hele eller deles av det arealet som er foreslått til leiligheter

reguleres til hotellvirksomhet. Det vises til at Veterinærhøyskolen og Veterinærinstituttet skal flytte til Ås og at det dermed er marked for et hotell i Ås.

12. Galleri Texas (19.01.2009) synes det er viktig at brannstasjonen blir stående slik den er i dag, fordi den er representere noe av det gamle og særpregede i Ås sentrum. Galleri Texas kan være interessert i å drive stedet, og de ser for seg at bygget kan bestå av kafe-, butikk-, konsert-, galleri-, musikk- og kunstvirksomheter med mer. De mener at kommunen fortsatt bør være eiere av bygningen/området.

Kommentarer til innkomne bemerkninger:

Nr. 6: Siden innsigelsen til planforslaget ble trukket videreføres opprinnelig planforslag.

Nr. 7: Bemerkningen tas til etterretting, og det tas inn et eget punkt i reguleringsbestemmelsene som omhandler støy.

Nr. 8 og 9: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr. 10: Bemerkningen tas til etterretting og i reguleringsbestemmelse 1.0 under byggeområde tilføyes forsamlingslokale, som åpner opp for blant annet eldrecenter.

Nr. 11: Det vises til kommentar ovenfor. Hotell vurderes som uaktuelt, siden tidligere hotellvirksomhet i Ås sentrum er blitt avvirket for kun få år siden.

Nr. 12: Som tidligere nevnt i saksutredningen, ble det i kommunestyret 12.12.2007 vedtatt at hele planområdet skal selges. Se også kommentar under nr. 6.

Planforslaget har også vært behandlet i kommunens administrative planforum i møte 03.12.2008. I tillegg til de formål som er foreslått i planforslaget, bør det også gis mulighet for forsamlingslokale i første etasje, jfr. eldrerådets ønske. En konsekvens av planforslaget er at kontor og oppholdsrom, som disponeres av kommunalteknisk avdeling, blir borte. Disse lokalene må erstattes med nye og arbeidet med å finne alternative lokaler må igangsettes umiddelbart.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Brannstasjonstomta, gnr 55 bnr 55 med flere er blitt revidert.

Det er gjort følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- 1) I reguleringsbestemmelse 1.0 tilføyes forsamlingslokale som underformål til byggeområde (i tillegg til bolig, forretning og kontor).
- 2) I reguleringsbestemmelse 4.0 endres ordlyden fra fleksible til alternative energiløsninger.
- 3) Det er tilføyd en ny reguleringsbestemmelse 5.0 som omhandler støy.

Det er kun gjort mindre endringer av det opprinnelige planforslaget, som etterkommer ønsket om at planområdet også kan benyttes til forsamlingslokale. Bestemmelsen om støy sikrer boligmiljøet, både ute og inne, på en bedre måte.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringer.

Utv.sak nr 24/09

**R-249 - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI VED
VINTERBROKRYSSET**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG r-249	Saknr.: 07/2241
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	24/09	19.03.2009

Innstilling til møte 19.03.2009:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1 vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei ved Vinterbrokrysset, som vist på kart datert 09.02.2009, med reguleringsbestemmelser datert 09.02.2009.

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

Ås, 10.03.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	21.09.2007
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	19.03.2009
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsplankart (forminsket), datert 09.02.2009
3. Reguleringsbestemmelser, datert 09.02.2009
4. Beskrivelse av planforslaget, datert 29.01.2009
5. Innkomne bemerkninger til forhåndsvarsel
6. Forslagstillerens kommentarer til innkomne bemerkninger

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 09.02.2009
Detaljhefte med plan, profiler, kryssutforming, veibru m.m.
Risiko- og sårbarhetsanalyse
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:



- ortofoto av planområdet -

Fakta i saken:

Norconsult AS har på vegne av Statens vegvesen utarbeidet forslag til gang- og sykkelvei fra Myråsdalen, over tunnelportalen på Nordbytunnelen/E6, i bru over riksvei 156 til eksisterende gang- og sykkelvei langs riksvei 156, ca 200 meter øst for Vinterbrosenteret. Hensikten er å koble sammen to gang- og sykkelveitraséer i området og få et sammenhengende gang- og sykkelveinett inn til Oslo. Strekningen er på ca 320 meter, inkludert en bru på ca 70 meter. Utbyggingen er planlagt i perioden 2010-2013.

Det vises til vedlegg 4 der Statens vegvesen beskriver planforslaget mer detaljert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Som det framkommer av beskrivelsen i vedlegg 4, er det ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell

beredskap, med unntak av risikoforebyggende tiltak under byggeperioden. Andre forhold under utbyggingen som forurensning, støy, anleggstrafikk med mer håndteres av gjeldende regelverk og rutiner. Tiltaket med gang- og sykkelvei vil bedre trafikksikkerheten og framkommeligheten for gående og syklende når det er ferdig utbygd.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 21.09.2007. Det er kommet inn bemerkninger fra 9 berørte parter, se vedlegg 5. I vedlegg 6 kommenterer forslagsstiller de innkomne bemerkninger.

Kommentarer til planforslaget:

Reguleringsplanen erstatter deler av R-88: Reguleringsplan for del av Grimsrudområdet og R-159: Reguleringsplan for Vinterbro Næringspark. En del eiendommer i førstnevnte plan, som er regulert til boligformål, er foreslått omregulert til spesialområde/friluftsområde. Dette er avklart med hjemmelshaver Fred Hallager Juul. Eiendommene gnr 107 bnr 391 og 499 som hører inn under sistnevnte reguleringsplan, skulle egentlig inngått i reguleringsplanforslaget. Eiendommene, som er vurdert som mindre egnet til boligformål på grunn av dårlige atkomst-, støy- og forurensningsforhold, var også foreslått til spesialområde/friluftsområde. Statens vegvesen var i utgangspunktet positiv til å erstatte disse eiendommene, men sammen med hjemmelshaver Besnik Troni fant de ingen tilfredsstillende løsning. Statens vegvesen valgte derfor å utelate disse eiendommene fra planforslaget.

Bussholdeplassen "Vinterbro" fjernes i planforslaget. Det er noen berørte parter som har reagert negativt på dette. Statens vegvesen mener at bussholdeplassen ligger for nær kurven på riksvei 156, og at den bør flyttes nærmere Vinterbrosenteret, av hensyn til trafikksikkerheten. Statens vegvesen ønsker å finne en bedre løsning i en egen sak, og vil også vurdere behovet for en bussholdeplass på kjøreretningen mot Nesset i gjeldende regulering.

Stigningskravene jfr. universell utforming er ikke oppfylt i vedlagte planforslag. Det er stor høydeforskjell på veistrekingen, og det ble ikke ansett som mulig pga tekniske og økonomiske utfordringer.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef vurderer det som uheldig at tilgrensende areal, som åpenbart bør løses i denne planen, blir utelatt, dvs. eiendommene gnr 107 bnr 391 og 499. Disse eiendommene har vist seg bortimot umulig å bebygge med tilfredsstillende atkomst og burde bli innløst og omregulert til spesialområde/friluftsområde. Det er dessuten uheldig at kravet om universell utforming på gang- og sykkelveien ikke blir oppfylt. Dette kan løses dersom de to boligtomtene tas med i reguleringsforslaget. Dette er forhold som må vurderes nærmere/på nytt ved offentlig ettersyn.

Det er viktig at et alternativ til bussholdeplassen "Vinterbro" blir planlagt og opparbeidet så fort som mulig av hensyn til brukerne av tilbudet.

Teknisk sjef er positiv til ny gang- og sykkelvei på denne strekningen, som vil bedre trafikkforholdene og framkommeligheten for gående og syklende. Strekingen vil inngå som en del av et større og sammenhengende sykkelveinett gjennom Follo og inn til Oslo.

Teknisk sjef foreslår overfor det faste utvalg for plansaker å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 25/09

**HAFSLUND NETT AS. NY 132 KV KRAFTLEDNING DYRLØKKE - TEGNEBY
- KONSESJONSSØKNAD**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: L42	Saknr.: 09/419
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/09	19.03.2009

Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø:

1. Ås kommune er positiv til konsesjonssøknaden.
2. For de deler av ledningstraseen som ligger i Ås kommune, anbefales at oppgradering av ledningstraseen følger dagens trase.
3. Ås kommune vil komme med mer utfyllende kommentarer etter at kommunen har mottatt sammendrag av grunneiermerknader og merknader fra regionale myndigheter.

Ås, 10.03.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

NVE – Norges Vassdrag og Energidirektorat

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev av 30.01.2009 fra NVE
2. Hafslund Nett: Konsesjonssøknad
3. Oversiktskart
4. Traseer i Frogn og Ås
5. Traseer i Frogn og Ås

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Norges Vassdrags- og Energidirektorat
- Hafslund Nett AS

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Hafslund Nett AS har søkt NVE om konsesjon, ekspropriasjonstillatelse og forhåndstiltredelse for en ny 132 kV (kilovolt) kraftledning fra Dyrløkke i Frogn til Tegneby i Vestby. Linjen vil bli driftet med 50 kV spenning de første årene.

NVE har sendt søknaden ut på høring. Det foreligger flere trasealternativer, fortrinnsvis i Vestby. Det bes om innspill på forhold som:

- Er konsekvensene tilstrekkelig utredet?
- Hva mener høringsinstansene om prosjektet?
- Forslag til justeringer for å redusere eventuelle negative virkninger av prosjektet.

Se vedlegg 1, 2 og 3.

Behovet for oppgradering av linjen:

Ås kommune aksepterer begrunnelsen som er gitt for opprusting av anlegget. Det er viktig at kommunene – i dette tilfelle først og fremst Vestby – kan levere nok strøm, og at strømleveransen er sikker uten langvarige avbrudd.

Det har 3. mars vært avholdt informasjonsmøte for politikere og administrasjon i de 3 berørte kommunene, foruten at det samme dag er avholdt åpent folkemøte.

Traseer i Ås:

For Ås kommunes vedkommende blir det mindre justeringer av traseer i grenseområdet mellom Frogn og Ås, og dersom det ikke velges en ny avgrening fra Dyrløkke i retning sørøst og øst mot Ås, blir endringene for landskap, m.m. små.

Strekningen i Ås omfatter 1,26 km ny trase, 1,13 km ombygging av eksisterende trase og 1,27 km sanering av eksisterende ledning. Traseen i Ås går dessuten gjennom spredt bebyggt område (LNF-område), hovedsakelig åpent kulturlandskap. Se vedlegg 4 og 5.

Kulturlandskap, estetikk, biologisk mangfold, helse:

Disse forholdene er beskrevet i søknaden. Det er i første rekke i Vestby kommune at disse forhold er svært viktige, da den alt overveiende del av anlegget ligger i Vestby. I Ås blir det forholdsvis få konflikter. I Vestby som er sterkt berørt, har det derimot vært stort folkelig engasjement og underskriftskampanjer.

De forhold som hovedsakelig omhandler Vestby, ligger som utrykte vedlegg i saksmappa.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Detaljert beskrivelse av prosjektet er vist i vedlegg. Ås kommune har ingen vesentlige innvendinger til den del av prosjektet som ligger i Ås kommune, men tar forbehold om eventuelle kommentarer når det foreligger grunneierkommentarer og uttalelser fra regionale myndigheter.

ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 26/09

Utv.sak nr 26/09

GNR 54 BNR 370 - MOER GÅRD - SØKNAD OM DELING/GRENSEJUSTERING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 54/370	Saknr.: 09/87
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	26/09	19.03.2009

Innstilling til møte 19.03.2009:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h, jfr. § 63 godkjennes søknaden om fradeling av en parsell fra gnr 53 bnr 370 for sammenføring med gnr 54 bnr 396, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 06.03.2009, på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr på kr 2 500,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Det skal tinglyses at heftelser på fradelt parsell også skal overføres på gnr 54 bnr 396.

Ås, 10.03.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 06.03.2009
3. Søknad fra advokatfirmaet Orwall & Co, datert 05.01.2009/fullstendig 28.02.2009
4. Utsnitt av R-198: Reguleringsplan for Nordre Moer, vedtatt 22.06.2004
5. Avtale mellom Tor Eldorhagen og Ås kommune, datert 29.06.2007
6. Trasé for vann og avløp på gnr 54 bnr 370

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Tor Eldorhagen, Moer Gård, 1430 Ås
Orwall & Co v/Ola Petter Tandstad, Postboks 1233 Vika, 0110 Oslo

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Advokatfirmaet Orwall & Co v/ Ola Petter Tandstad søker, på vegne av hjemmelshaver Tor Eldorhagen, om å fradele en parsell på ca 1600 m² fra gnr 54 bnr 370 for sammenføring med

gnr 54 bnr 396 (vedlegg 2 og 3). Parsellen, som er søkt fradelt, er i reguleringsplan for Nordre Moer regulert til friområde, F1 (vedlegg 4). Søker mener det er mest praktisk at eier av gnr 54 bnr 396 eier friområdet nord og øst for eiendommen. Resterende del av friområdet, F1 på ca 400 m² vil fortsatt tilhøre gnr 54 bnr 370. Søker er innforstått med at reguleringsmessig status, på parsellen som er søkt fradelt, ikke endres ved søknaden.

I forbindelse med reguleringsarbeidet ble det inngått en avtale mellom Tor Eldorhagen og Ås kommune (vedlegg 5). Ås kommune ble gitt adgang til å framføre ny hovedledning for vann og avløp over gnr 54 bnr 370 (se vedlegg 6). Disse ledningene ligger i arealet som er regulert til friområde. Det ble gjort avtale om at Tor Eldorhagen som kompensasjon skulle få tillagt en del av kommunens eiendom på ca 500 m², som ligger vest for gnr 54 bnr 370.

Det vises til reguleringsbestemmelse 5.0, som omhandler friområde F1, og der det står at ”Områdene skal brukes til turvei, park og lekeplasser. Friområdene i planen skal opparbeides parkmessig, og beplantes med trær og busker.”

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef gjør oppmerksom på at gjeldende plan ikke blir endret som følge av denne fradelingen. Det gjøres oppmerksom på eiers plikt til å opparbeide og vedlikeholde friområdet i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker godkjenner søknaden om fradeling, under forutsetning av at heftelser på fradelt parsell, jfr. avtale av 29.06.2007 mellom Ås kommune og Tor Eldorhagen, overføres på ny eier.

Utv.sak nr 27/09**GNR 107 BNR 90 - SLORHØGDA 28 - NY BOLIG - FORSLAG TIL TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 107/90	Saknr.: 07/969
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	331/07	16.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/09	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/09	19.03.2009

Innstilling til møte i HTM den 19.03.2009:

Det faste utvalg for 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 Siv.ark. Rolf Terjesen en løpende tvangsmulkt stor kr. 1000,- pr. dag. Tvangsmulkten løper fra og med den 15.05.09, og inndrives hver måned.

Tvangsmulkten løper fram til den ansvarlige dokumenterer overfor bygningsmyndighetene at pålegget er etterkommet.

Ås, 10.03.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Tillatelse til tiltak 16.10.2007
2. Godkjent situasjonskart
3. E-post fra nabo 11.03.2008
4. Brev og korrigert situasjonskart 24.04.2008
5. Situasjonskart med godkjent plassering av bolig og plassering.
6. Brev fra bygningsmyndighetene 28.04.2008
7. Utsending av varsel 20.01.2009

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Alle dokumenter i saken

Utskrift av saken sendes til:

Siv.ark Rolf Terjesen Fjellgata 26 D, 0566 OSLO
Artur Kikowski Slorhøgda 28, 1407 VINTERBRO
Rune Johansen Slorhøgda 30, 1407 VINTERBRO

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Den 16.10.2007 ble det gitt tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr 107 bnr 90, Slorhøgda 28 (vedlegg 1 og 2).

Den 11.03.07 mottok bygningsmyndighetene en e-post fra nabo på gnr 107 bnr 91, Slorhøgda 30 (vedlegg 3). Nabo uttrykte bekymring for støttemur oppført på naboeiendom, samt bruk av hans tomt som adkomstvei.

Det ble foretatt befaringsav bygningsmyndighetene på eiendommen den 24.04.08, og den 24.04.08 mottok bygningsmyndighetene et situasjonskart som viste hvor boligen var blitt plassert (vedlegg 4).

Den 28.04.08 ble det sendt brev fra bygningsmyndighetene til ansvarlig foretak (vedlegg 5). Der ble det påpekt at det måtte sendes inn søknad om endret plassering av bolighus og om å bringe adkomstveien i orden. Det ble videre påpekt at det må sendes inn søknad for oppføring av forstøtningsmur. I brevet ble det også bedt om skriftlig begrunnelse for hvorfor arbeidene ikke ble utført i henhold til gitt tillatelse. I brevet ble det videre gjort oppmerksom på at boligen er tatt ulovlig i bruk.

Bygningsmyndighetene mottok 21.08.08. søknad om ansvarsrett-kontrollplan og kontrollerklæring for oppføring av forstøtningsmur, men ingen formell søknad om tillatelse til tiltak eller kommentarer til de andre påpekte mangler.

Det ble sendt ut varsel om forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven den 20.01.09 (vedlegg 7). Der ble det gitt frist til 23.02.09 med å sende inn søknader og redegjørelser. Ingen søknad eller redegjørelse er innkommet.

I vedlegg 5 vises den godkjente plassering av boligen i forhold til slik den er blitt plassert.

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 på en allerede utført ulovlig handling, er tvangsmulkten utferdiget slik at adressaten selv kan forhindre at den påløper.

Ansvarlig søker, siv.ark Rolf Terjesen, har siden april i fjor vært klar over de ulovlige forholdene på eiendommen, men ikke fulgt råd og veiledning fra bygningsmyndighetene. Han har blitt bedt om å sende inn søknader om de gjenstående arbeider, samt begrunnelse for annen plassering av bolig enn det tillatelsen gir. Senere har det blitt gitt varsel med frist den 23.02.09 for de samme forhold. Bygningsmyndighetene har fortsatt ikke hørt noe fra ansvarlig foretak.

Den valgte plassering av boligen gjør det umulig å gjennomføre adkomstvei på en slik måte som inntegnet i søknadspapirene. Etter det vi forstår, ønsker ikke nabo å gi permanent tillatelse til adkomst over sin eiendom. Han planlegger å jobbe med sitt uteareale så snart det blir vår. Forholdene rundt adkomstvei må derfor så raskt som mulig bringes i orden. Nabo er også bekymret for at forstøtningsmuren mellom eiendommene ikke er forsvarlig. Han er redd for at det skal falle ned store stener når snøen smelter, slik han sier det gjorde i fjor (vedlegg 3). Det

mangler søknad om oppføring av forstøtningsmur. Det mangler søknad om ny plassering av bolig. Videre er boligen tatt ulovlig i bruk. Det foreligger ikke ferdigattest, det er heller ikke innsendt søknad om det.

Bygningsmyndighetene ser alvorlig på siv.ark. Rolf Terjesens manglende oppfølging og påtaler forholdet. Det medfører straffeansvar etter plan- og bygningslovens §§110-112 for den som utfører eller lar utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter §93, jfr §96, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse, samt bruker eller lar bruke byggverk m.v. som nevnt i §99 uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For at forholdene skal kunne bringes i orden, må det sendes inn søknader om tillatelse til tiltak for oppføring av forstøtningsmur. En godkjennelse vil avhenge av hvorvidt kravene gitt i medhold av plan- og bygningsloven, eller bestemmelser gitt i medhold av denne loven, kan etterkommes. I tillegg må forhold angående adkomstvei bringes i orden.

Følgende punkter skal etterkommes:

1. Det skal sendes inn søknad om oppføring av forstøtningsmur.
2. Det skal sendes inn søknad om endring av plassering av bolighus på gnr 107 bnr 90, med begrunnelse.
3. Forhold angående adkomstvei må bringes i orden.

En godkjennelse avhenger imidlertid av hvorvidt kravene i plan- og bygningsloven, eller bestemmelser gitt i medhold av denne lov, kan etterkommes.

Utv.sak nr 28/09**GNR 111 BNR 56/250 - KJÆRNESSTRANDA 9 - 11 - TIL/OMBYGGING/
DISPENSASJON - BRUKSENDRING FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG**

Saksbehandler: Tor Johannessen Arkivnr: GB 111/56 og 250 Saknr.: 08/2691

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	28/09	19.03.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM i møte 19.03.09:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 avslås de anmeldte byggeplaner på gnr 111 bnr 56, 250 da tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Det foreligger ikke tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ås, 10.03.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Utomhusplan
3. Kart over dagens situasjon
4. Plantegning - plan U
5. Plantegning - plan I
6. Plantegning - plan M
7. Snitt AA
8. Snitt BB
9. Fasade Nord
10. Fasade Syd
11. Fasade Vest
12. Fasade Øst
13. Perspektiv 1
14. Perspektiv 2
15. Perspektiv 3
16. Fotomontasje
17. Foto eksisterende
18. Beskrivelse av prosjektet
19. Dispensasjonssøknad takform
20. Dispensasjonssøknad byggegrense
21. Søknad om sammenslåing av tomter

22. Søknad om bruksendring til boligformål

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Mir Arkitektur AS, Drammensveien 130, 0277 OSLO
2. Trond Karlsen, Åslandsveien 63, 1274 OSLO

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag

Gnr 111 bnr 56 – Kjærneslia 9 og gnr 111 bnr 250 - Kjærneslia 11 er bebygd med en fritidsbolig med et bruksareal på 60 m². Bygningen ligger hovedsakelig på gnr 111 bnr 56, men deler av den samt terrasse ligger på gnr 111 bnr 250. Bebygd areal for eksisterende bebyggelse er oppgitt til 148,4 m², inkludert terrasser. Tomtearealet for bnr 56 er 690 m², mens det for bnr 250 utgjør 980 m² – totalt 1670 m² for begge eiendommene.

Eiendommene omfattes av reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda (R-232), vedtatt av kommunestyret 01.11.2006, der de ligger innenfor felt B1 som er regulert til byggeområde for bolig. Av reguleringsbestemmelsene går det bl.a. fram at det innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger innenfor de byggegrenser som planen viser. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % inkludert carport/garasje/uthus. Maksimalt tillatt bruksareal pr. eiendom er 250 m² pr. tomt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Det inngår ikke rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

De vestlige delene av eiendommene ned til sjøkanten er regulert til friluftsområde, og er skilt fra tomtenes boligformål med en gjennomgående privat atkomstvei.

Søknad om rammetillatelse

Mir Arkitektur AS har på vegne av Trond Karlsen, Åslandsveien 63, 1274 Oslo, sendt inn en søknad om å utvide eksisterende fritidsbolig med et nytt tilbygg. Bruksarealet (BRA) for eksisterende bebyggelse (1. etasje og hems) utgjør 60 m², mens tilbygget (1. etasje og hems) har et bruksareal på 142 m². Totalt bruksareal etter utbyggingen blir da 202 m².

Ny bebyggelse vil ha et bebygd areal på 159,2 m², slik at totalt bebygd areal for bebyggelsen etter utbyggingen vil utgjøre 307,6 m². Medregnet et parkeringsareal på 43 m², har ansvarlig prosjekterende beregnet grad av utnytting til 20,9 % bebygd areal, med utgangspunkt i et totalt bebygd areal på 349 m².

Tilbygget er plassert ovenfor eksisterende terrasse mot nord, og danner på denne måten et selvstendig volum. Det nye og det eksisterende bygningsvolumet bindes sammen med en lavere og smalere del som rommer kjøkkenet. For tilbygget er det valgt en type pulttakløsning, slik at gesims og mønehøyde blir liggende lavere enn i det eksisterende bygget. Mot nord er garasjen plassert inn i terrenget slik at bygget får en nedtrapping mot nordvest. I hovedsak er det materialer som tre, glass og stein som tenkes brukt.

Søknad om sammenslåing av tomtene

I forbindelse med arbeidene med å ombygge samt utvide eksisterende fritidsbolig er det også søkt om å slå sammen tomtene gnr 111 bnr 250 og gnr 111 bnr 56 til en tomt. Tomtene grenser i dag til hverandre, og har samme eier. Totalt tomteareal for begge tomtene er 1670 m².

Søknad om dispensasjon for takform

Det er søkt om dispensasjon for å kunne avvike reguleringsbestemmelsenes krav til saltak. Etter å ha vurdert flere løsninger med takutforming, har man kommet fram til en løsning med en form for pulttak. Bygningen ligger i skrånende terreng og pulttaket følger tomtens helning. De hevder at et saltak i denne situasjonen vil gjøre det vanskelig med tilstrekkelig høyde i bakkant av bygget uten å øke høyden i front mot sjøen.

Med den valgte løsning mener man at det visuelle uttrykk fra sjøen, som er den klart mest fremtredende fasaden, blir skånsom, og ikke vil skille seg vesentlig fra et saltak. Det vil kun være fra sidene og i bakkant at dette vil fremstå som annerledes. I bakkant er det bratt skrånende terreng uten bebyggelse, slik at denne fasaden er i liten eller ingen grad eksponert. Fra sidene vil pulttaket, som nevnt over, følge terrenget og således gi et lavere og mer tilpasset uttrykk.

Søknad om dispensasjon fra byggegrensene

Det er søkt om dispensasjon for å kunne avvike byggegrensen. Tiltaket er utformet med samme avstand til tomtegrense som eksisterende bygning, og er en fortsettelse av denne. En fortsettelse av veggen i bakkant vil være den mest naturlige utvidelsen og vil ikke skille seg fra eksisterende bygg. Det foreligger ikke en dispensasjon på eksisterende del av tiltaket ettersom byggegrenser er trukket i ettertid i ny reguleringsplan. Det vil derfor kun være en begrenset del av nytt tiltak som vil berøre en eventuell dispensasjon. I og med at eksisterende del av tiltaket ligger nærmere tomtegrensen enn i den nye reguleringsplanens byggegrense, vil en dispensasjon av ovennevnte løsning ikke utgjøre noen forskjell i fasadene. Fasaden det søkes om dispensasjon for ligger ikke mot noen nabo, men mot et bratt friluftsterreng som ikke blir forringet av en dispensasjon fra kravet om byggegrense.

Søknad om bruksendring til boligformål

Det har ikke fremgått av den opprinnelige søknaden at eksisterende fritidsbolig skal bruksendres til boligformål for helårsbruk. Da bygningsmyndighetene har stilt spørsmål om dette forholdet, har bygningsmyndighetene i ettertid mottatt en søknad om bruksendring fra hytte til bolig.

Nabovarsling

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

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Området er regulert for boligbebyggelse, og reguleringsbestemmelsenes tillater bare utvikling av helårs boligbebyggelse, eller når eksisterende fritidsboliger bruksendres til helårsboliger. Imidlertid kan de som ønsker det fortsette å bruke fritidsboligene sine som før, men da tillates det følgelig ikke noen videreutvikling av disse. For at omsøkte tiltak skal kunne godkjennes, er det altså et krav at bebyggelsen benyttes som helårs boligbebyggelse, noe bygningsmyndighetene har mottatt en søknad om i ettertid.

Forslaget om å slå sammen tomtene gnr 111 bnr 250 og gnr 111 bnr 56 til en tomt er i samsvar med reguleringsplanen, da dette er vist på reguleringskartet. Teknisk sjef finner også de fleste argumentene vedrørende avvik fra takform og byggegrense relevante i forhold til dispensasjonsspørsmålet..

Imidlertid har ansvarlig prosjekterende for utbyggingen lagt til grunn hele tomtearealet for de to eiendommene helt ned til strandkanten i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Dette er feil, da det bare er tomtearealene på østsiden av den private atkomstveien som er regulert til byggeområde for bolig som skal regnes med. De delene av tomtearealene som er regulert til privat atkomstvei og friluftsområde skal trekkes fra i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Netto tomteareal blir da 1162 m² i stedet for 1670 m², som er lagt til grunn i prosjektet. Dette medfører at prosent bebygd areal blir 30,0 % BYA, og ikke 20,9 % BYA som oppgitt i søknaden. Det er heller ikke søkt om dispensasjon for overskridelse av grad av utnyttning. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon for to andre forhold. Ifølge plan- og bygningsloven er reguleringsplanen bindende, og ingen har i utgangspunktet krav på dispensasjon. Etter en totalvurdering er bygningsseksjonen kommet fram til at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Overskridelsen av maksimalt tillatt bebygd areal er alt for stor til at den kan godkjennes. Lovens krav om «særlige grunner» anses derfor ikke ivaretatt. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden.

Teknisk sjef mener imidlertid at det faste utvalg for plansaker bør kunne godkjenne en søknad om bruksendring til helårsbolig, sammenslåing av gnr 111 bnr 56 og gnr 111 bnr 250 til en eiendom, søknad om avvik fra regulert takform og eventuelt byggegrense, dersom søknaden revideres slik at maksimalt tillatt prosent bebygd areal overholdes.

Utv.sak nr 29/09**GNR 111 BNR 264 - NEBBAVEIEN 1 - NYBYGG – ENEBOLIG/BOD**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 11/264	Saknr.: 08/3008
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	29/09	19.03.2009

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 19.03.09:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 de anmeldte byggeplaner for oppføring av enebolig og sportsbod på gnr 111 bnr 264.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98 ansvarsrett til Minimal AS i de oppgitte funksjoner.
3. 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. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle dette med utgangspunkt i godkjent rammetillatelse.

Ås, 10.03.2009

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Fasade syd/fasade vest
3. Fasade nord/fasadeøst
4. Snitt
5. Plantegninger
6. Snitt gjennom tomt
7. Bod
8. Søknad om rammetillatelse/redegjørelse

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Minimal AS, Dunkersgate 4 C, 0357 OSLO
2. Are Hundstuen, Schweigaardsgate 93, 0656 OSLO

SAKSUTREDNING:**Eksisterende forhold og regulering**

Gnr 111 bnr 264, Nebbaveien 1, har et netto tomteareal som utgjør 1297,5 m².

Bygningsmyndighetene godkjente i 2005 en enebolig på eiendommen som var en del større enn hva det søkes om nå. Eiendommen er senere solgt, og bolighuset er ikke kommet til utførelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for et boligområde ved Nebbaveien (R-212), vedtatt av kommunestyret 21.04.04, og er regulert til byggeområde for bolig.

%BYA = 22 % av tomtens nettoareal, inkludert garasje. Uthus, garasje/carport kan tillates på inntil 50 m² BYA. Det inngår ikke rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Søknad om rammetillatelse

Minimal AS har på vegne av Are Hundstuen og Samira Jamouchi sendt inn en søknad om rammetillatelse for å kunne oppføre en frittliggende enebolig i 2 etasjer i skrånende terreng. Bebygd areal er oppgitt til 56,3 m², mens bruksarealet utgjør 92,5 m². I tillegg er det søkt om en frittliggende sportsbod med et bebygd areal på 6 m². Grad av utnytting etter utbygging er oppgitt til 5,1% BYA (prosent bebygd areal), inkludert takoverbygg ved inngang.

Nabovarsling:

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

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Eneboligen i det nye forslaget er beskjedent. På situasjonskartet er det også vist et forslag til senere utvidelse av bolighuset, fremtidig atelier/gjestehus og garasje. Bygningsmyndighetene tar ikke stilling til en eventuell fremtidig utvidelse av bebyggelsen i denne saken. I henhold til bestemmelser i kommuneplanen skal det imidlertid legges til grunn minst 36 m² BYA for eventuell senere oppføring av garasje, slik at prosent bebygd areal i denne saken utgjør 7,4 % BYA.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Teknisk sjef kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes ved fortetting generelt. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne oppføring av eneboligen og boden.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner byggesaken vil følgende gjelde i rammetillatelsen:

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)		
Minimal AS	TKL 1	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Minimal AS	TKL 1	Bygninger og installasjoner / Arkitektur og byggeteknikk
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		

Minimal AS	TKL 1	Bygninger og installasjoner / Arkitektur og byggeteknikk
------------	-------	--

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 skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand før bygningsseksjonen varsles for eventuelt tilsyn.
2. Søknad om ansvarsrett som dekker alle prosjekteringsområder skal være innsendt og godkjent.
3. Signert kontrollerklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
4. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
5. Kontrollplan for eventuelt viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg (stikkledninger) skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

7. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
8. Tilknyningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
9. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
10. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
11. Ildsteder skal rapporteres til kommunen på Ås kommunes rapporteringsskjema.
12. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
13. Det må opparbeides minst 2 stk. bilplasser for hovedleiligheten utenfor regulert veigrunn.
14. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
15. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
16. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.