

Ås kommune  
Plan og utvikling  
Postboks 195  
1431 ÅS

Vår ref.:  
20140041

Deres ref.:  
14/00341

Ansvarlig advokat:  
Tor Gresseth

E-post:  
tor.gresseth@wla.no

Sted/ Dato:  
Oslo, 17. november 2016

**KLAGE TIL FYLKESMANNEN PVA. OSLO MONUMENT AS OG OSLO MONUMENT EIENDOM  
DA  
- NY E-18 STREKNINGEN RETVET, SKI KOMMUNE – VINTERBRO, ÅS KOMMUNE**

**1. Innledning**

Vi representerer Oslo Monument AS og Oslo Monument Eiendom DA (Oslo Monument Eiendom) i denne saken. På vegne av begge selskapene inngis med dette klage til Fylkesmannen over Ås kommunestyres vedtak den 12.10. d.å. i K-sak 51/16.

**2. Uttalelser av 17. mars 2014 og av 14. april d.å**

Vi viser i denne forbindelse til tidligere uttalelser til SVV i brev av hhv. 17. mars 2014 og 14. april d.å. Sistnevnte brev gir også en oppsummering av det første. Sistnevnte uttalelse vedlegges derfor.

**Bilag 1.** Kopi av uttalelse av 14. april 2016

---

Wahl-Larsen Advokatfirma AS



De synspunkter som fremgår av uttalelsen påberopes nå som klagegrunnlag.

Det er positivt at døgnhvileplassen blir flyttet, men så lenge dette ikke medfører mindre inngrep i eiendommene, blir situasjonen for disse uendret. Tapet av uteplass får en dramatisk virkning for all virksomhet som drives av de to selskapene og leietakere.

Oslo Monument Eiendom vil få sine leieinntekter dramatisk redusert.

Oslo Monument kan ikke fortsette sin drift her uten arealet mot E 18. Flytting med særdeles store utgifter synes å bli eneste løsning dersom planen gjennomføres.

De øvrige leietakerne kan ikke drive videre uten tilstrekkelig uteareal mot E 18. AR Tuning vil bli forhindret fra å drive sin verksteddrift. Nordstrand Conditori kan heller ikke drive uten tilstrekkelige parkeringsplasser.

Enhver reduksjon av det arealet som beslaglegges, vil være positivt og av betydning for de to selskapene og deres egen og leietakeres drift og virksomhet. Det bes derfor om at omfanget av det beslaglagte areal vurderes på ny, og i lys av de forslag de to selskapene har kommet med i sin siste uttalelse.

### 3. Konklusjon

På vegne av de to selskapene bes Fylkesmannen om å ta klagen til følge.

Kopi av dette brev er sendt grunneier.

Med vennlig hilsen  
**WAHL-LARSEN ADVOKATFIRMA AS**  
Tor Gresseth





Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010  
2605 Lillehammer

Vår ref.:  
20140041

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:  
Tor Gresseth

E-post:  
tor.gresseth@wla.no

Sted/ Dato:  
Oslo, 14. april 2016

**NY E-18 STREKNINGEN RETVET, SKI KOMMUNE – VINTERBRO, ÅS KOMMUNE  
- UTTALELSE PVA. OSLO MONUMENT AS OG OSLO MONUMENT EIENDOM DA**

**1. Innledning**

Vi representerer Oslo Monument AS og Oslo Monument Eiendom DA (Oslo Monument Eiendom) i denne saken og skal på vegne av begge bedriftene gi tilleggsuttalelse i saken.

Vi viser i den forbindelse til tidligere uttalelse av 17. mars 2014. De synspunkter som der fremgår gjelder fortsatt, men med det nye planforslaget som nå foreligger vil følgene for eiendommene bli vesentlig mer belastende enn hva som der er forutsatt.

**2. Uttalelsen av 17. mars 2014**

For ordens og oversiktens skyld gjengir jeg store deler av forrige brev, med en del endringer og presiseringer på denne måten:

Nygårdsveien 32 og 34

Oslo Monument Eiendom er hjemmelshaver til både Nygårdsveien 32 og 34

---

Wahl-Larsen Advokatfirma AS

Fr. Nansens pl. 5  
0160 Oslo  
Telefon: 22 01 06 70

Org. nr.: 988 987 654  
Email: [firmapost@wla.no](mailto:firmapost@wla.no)  
Web: [www.wla.no](http://www.wla.no)

Bankkonto: 1503.58.45930  
IBAN: NO0815035845930  
SWIFT: DNBANOKKXXX

Klientkonto: 1503.58.30135  
IBAN: NO6115035830135  
SWIFT: DNBANOKKXXX



(Nygårdskrysset) i Ås kommune. Det er tale om én eiendom med ulike adresser, men med samme gnr/bnr.

Oslo Monument AS leier Nygårdsveien 32 hvor selskapet produserer og selger gravsteiner. Virksomheten har her landets største utstilling av gravsteiner. Det er 5 ansatte knyttet til bedriften.

Utearealene brukes til utstilling og midlertidig oppbevaring av steiner som inngår i produksjonen, særlig bak lokalene mot E-18. Arealene rundt lokalene er allerede knappe, og en avståelse av arealer til ny vei vil derfor ha negativ innvirkning på drift og salg.

I forbindelse med bruken av utearealene, mottak av steiner og generelt i produksjonen av gravsteiner er det nødvendig for bedriften å ha plass til å kunne kjøre mellom lokalene og E-18 både med gaffeltruck og store lastebiler. Kjøreportene inn i lokalene er også plassert på denne siden av bygningen. Bedriften er avhengig av å kunne bruke disse ved inn- og utkjøring med truck med råvarer og ferdige produkter.

Oslo Monument Eiendom leier ut Nygårdsveien 34 til A/R Tuning. Virksomheten driver verksted for motorsykler, godkjent av SVV. Denne bygningen har også en kjøreport mot E-18. Kjøreporten må også kunne brukes til andre leietakere som ønsker innkjøring med bil.

Bredden mellom bygningene og E-18 er allerede i dag en utfordring. Eventuelle ytterligere tap av arealer vil derfor få negativ innvirkning på bruken av og driften av eiendommen. Sannsynligvis vil det da bli for smalt og trangt å bruke arealene mellom bygningene og ny E-18. Det vil i så fall bety at lokalene blir uegnet for nåværende bruk og produksjon.

De konkrete konsekvensene vil ikke kunne fastslås og vurderes før det er på det rene hvordan ny vei er tenkt lagt og plassert. Det er i den forbindelse ønskelig at det så snart som mulig blir avholdt en befaring med SVV hvor grunneier kan forklare og vise den faktiske situasjon og SVV kan redegjøre for sannsynlig veitrase.



Arealene på andre siden av nåværende E-18 synes i sin helhet å brukes til jordbruk. Ingen bygninger synes å bli berørt der.

Mellom Nygårdsveien 32 og E-18 er det nedgravet en oljetank for oppvarming av lokalene. Tanken er stor og tar 6.000 liter. Tanken og røropplegget m.m. vil måtte flyttes ved en eventuell utvidelse av E-18 mot eiendommen. Det vil sannsynligvis også medføre konstruksjonsmessige endringer av bygningene.

### **3. Konklusjon**

Det er ut fra dette bedriftens ønske at det ikke blir ervervet noe areal fra eiendommen.

### **4. Ytterligere kommentarer til nytt planforslag**

Ovennevnte konklusjon står fortsatt fast, men med det endrede planforslaget som nå er til behandling, vil konsekvensen for eiendommen altså bli vesentlig mer tyngende enn tidligere lagt til grunn. Dette var tydelig også i informasjonsmøtet i Ski rådhus 3. mars d.å. der grunneier deltok.

Det betydelige reduserte tomteareal vil medføre redusert leieinntekt, redusert mulighet for utleie og verditap på egen eiendom. Det samme vil følge av at det vil skje en vesentlig økning av støyen fra veien når jordvollen blir borte og hastigheten øker fra 70 til 110 km/t.

Leietaker Oslo Monument AS vil få betydelig redusert det arealet som de leier. Dette vil umuliggjøre eller sterkt vanskeliggjøre videre drift.

Leietaker AR Tuning (autorisert motorsykkerverksted) vil miste tilgangen til alle vestvendte porter og dører. Selve adkomsten til verkstedet vil dermed bli ubrukelig. Dette vil i så fall sette en stopper for videre drift. Verdien av lokalene vil dermed også bli vesentlig redusert.

Leietaker Nordstrand Conditori AS vil få sitt uteareal, som er nødvendig for



varelevering og parkering, vesentlig redusert. Det vil tilsvarende medføre reduserte muligheter for inntekter for bedriften, og redusert leieinntekter for grunneier.

Totalt sett vil ny plan ut fra dette ramme denne eiendommen svært hardt. Inngrepet blir vesentlig større enn for noen av de andre eiendommene på Nygård industrifelt. Det vil bli tale om vesentlige inntekts- og verditap.

Dette må også ses på bakgrunn av at den broen som i dag går over E-18 etter det opplyste ved en feil skal ha blitt bygget 7-8 meter for langt mot øst da den ble oppført. Det er godt synlig at dagens E-18 ikke går midt under broen. Daværende prosjektleder, Øystein Vevstad, skal ha bekreftet dette, og også at feilen først ble oppdaget da forskalingen var nesten ferdig. Da var det for sent å endre noe. Han skal ha beklaget det hele, men mente at grunneier likevel ikke kom til å bli berørt av feilen. I alle fall ikke på veldig lang tid.

Situasjonen er imidlertid nå altså blitt aktuell.

Grunneier har imidlertid et forslag til løsning. Forslaget oppfattes å være bedre for alle parter, også for SVV.

## **5. Forslag til løsning**

a) SVV bygger ny bro der den opprinnelig skulle vært oppført, og hvor den bør oppføres, og retter opp feilen fra entreprenøren den gangen. Broen trekkes altså 7-8 meter lenger vest.

b) SVV etablerer ny påkjøringsrampe som ikke går under broen, men som legges fra rundkjøringen på vestsiden av broen og langs med den nye E-18.

Fordelene med denne løsningen vil være :

a) Bedre plass under broen (ca. 7-8m) og E-18 kan legges tilsvarende lenger vest. Det vil medføre en slakere kurvatur på den nye E-18.

WL

b) Grunneier vil få et vesentlig mindre areal avstått, eller vil eventuelt (nesten) ikke bli berørt arealmessig. Også de andre eiendommene på industrifeltet vil bli vesentlig mindre berørt.

c) Påkjøringsrampen vil starte 7-8 høydemetre høyere. Den vil da gå nesten flatt eller kanskje en anelse nedoverbakke. Tyngre kjøretøy vil komme raskere opp i hastighet enn om de starter 7-8 meter lavere inn under broen.

Det skal tilføyes at de argumenter som ble fremført mot en slik løsning for 4 år siden, var at det ikke skulle beslaglegges dyrket mark på vestsiden av E-18. Dette argumentet synes imidlertid falt bort siden det nå er foreslått trailerparkering på vestsiden av E-18, rett på vestsiden for grunneier. De jordbruksarealene man ønsket å bevare, blir nå da likevel beslaglagt for parkeringen.

## 6. Endelig konklusjon

Konklusjonen blir denne gangen som sist, men inngrepet i eiendommen er nå lagt opp til å bli vesentlig større. Eiendommens anvendelsesmulighet, inntekts-potensial og verdi vil derfor bli ytterligere svært redusert.

For å bidra til at dette kan unngås, har nå grunneier altså lagt på bordet den alternative løsning som er angitt ovenfor. En slik løsning vil være vesentlig bedre ikke bare for denne grunneier, men også for alle de andre industribedriftene på østsiden av E-18, samt også for SVV.

Kopi av dette brev er sendt grunneier.

Med vennlig hilsen  
WAHL-LARSEN ADVOKATFIRMA AS  
Tor Gresseth

