



## Utvidet sone for midlertidig forbud mot tiltak

Saksbehandler: Silje Marie Raad

Saksnr.: 17/00878-40

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Kommunestyret

02.11.2017

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 utvider Kommunestyret sonen for midlertidig forbud mot tiltak til også å gjelde eiendommene gnr./bnr. 54/3, 54/362 og 54/369.

Utvidelsen er vist i skravur nedenfor.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføring av tomter)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende boligbygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg
- Bruksendring fra næringsbygg til boligbygg

Forbudet er ment å hindre uønsket utvikling i forhold til kommende regulering, men ikke å hindre arbeider knyttet til normalt vedlikehold og oppdatering av eksisterende eiendommer.

Avslag på samtykke kan påklages, jf. forvaltningslovens kap. VI.

Ås, 23.10.2017

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Leder av plan- og utvikling

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Kommunestyret

### Vedlegg:

1. Saksutskrift Kommunestyret 21.06.2017
2. Vedtak Kommunestyret 21.06.2017
3. Kart over utvidet båndleggingssone
4. Forhåndsvarsel om utvidet båndleggingssone

# Ås kommune

## Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

## Saksbehandler sender vedtaket til:

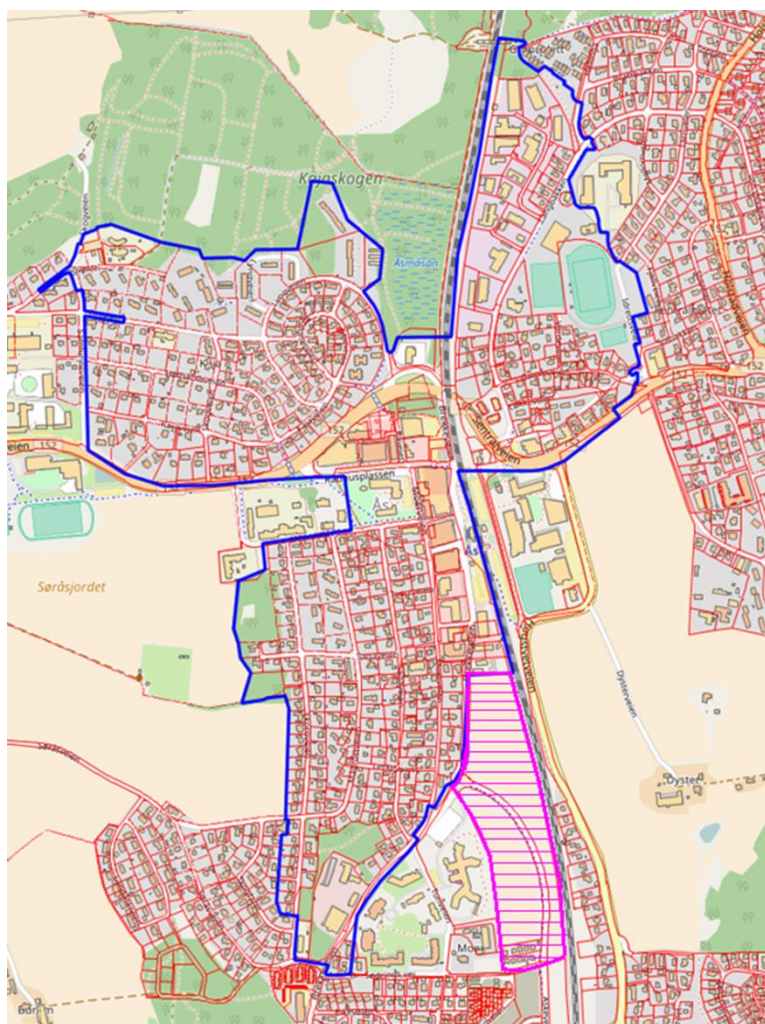
Hjemmelshaver på gnr./bnr. 54/3

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Kommunestyret vedtok 21.06.2017 midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde (vedlegg 1-2). Båndleggingen gjelder Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Essostasjonen.

Rådmannen har nå sett nærmere på båndleggingsområdet og mener det er nødvendig å utvide området til også å gjelde eiendommene gnr./bnr. 54/3, 54/362 og 54/369. Disse eiendommene dekkes også av områdereguleringsplanen som er under utarbeiding.



Kart utvidet båndleggingszone – Gnr./bnr. 54/3, 54/362, 54/369

# Ås kommune

## **Sakens bakgrunn:**

Kommunestyret i Ås vedtok den 21.06.2017 nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde. Båndleggingen gjelder Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Essostasjonen.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende boligbygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg
- Bruksendring fra næringsbygg til boligbygg

## **Hjemmelsgrunnlag:**

Rådmannen viser til sin redegjørelse i Kommunestyrets sak 40/17 om midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde.

## **Rådmannens vurdering av utvidelsen:**

Den opprinnelige båndleggingen gjaldt som nevnt Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Essostasjonen. Man valgte altså å holde de ubebygde teigene i nord, vest og sør, følgelig Åsmåsan/Åsmyra, del av Søråsjordet og Moerjordet utenfor båndleggingssonen, da det ble vurdert som svært lite sannsynlig at disse blir bebygget før det foreligger en konkret og vedtatt detaljregulering. En båndlegging etter pbl. § 13-1 ville derfor etter rådmannens syn bli overflødig i disse områdene.

Ovenfor nevnte del av Søråsjordet er i kommuneplanens arealdel disponert til næringsbebyggelse (felt N4) og offentlig eller privat næringsytning (felt O3). Her vil det ikke bli aktuelt med ny bebyggelse før det foreligger detaljregulering. Det samme gjelder for Åsmåsan/Åsmyra, som per dags dato er disponert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel. Heller ikke her vil det bli aktuelt med ny bebyggelse før det foreligger detaljregulering.

Rådmannen har imidlertid sett nærmere på området rundt Moerjordet, herunder eiendommene gnr./bnr. 54/3, 54/362 og 54/369. Østlig del av 54/3 er regulert til kombinert bolig- og forretningsformål, felt NB1 i «Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre. Gnr. 54 bnr. 3 Ås kommune», plan R-198. Sørvestlig del er i den samme reguleringsplanen regulert til boligformål, felt B2, underformål småhusbebyggelse: rekkehus o.a. Eiendommene 54/362 og 54/369 faller inn under felt B1 i denne planen, og er regulert til frittliggende boliger.

Innenfor disse områdene kan det altså per dags dato oppføres alt fra næringsbygg til rekkehus og frittliggende eneboliger, i tillegg til andre tiltak som tilbygg, bruksendring og deling. Møne- og gesimshøyde for de ulike feltene er også regulert, samt maks tillatt bebygd areal, minimum tomtestørrelser og parkeringsbestemmelser. Dersom et byggeprosjekt i henhold til denne planen omsøkes, har kommunen altså i prinsippet ikke hjemmel til å avslå dette.

# Ås kommune

Områdereguleringsplanen som nå er under utarbeiding vil legge opp til endringer i sentralområdene, trolig også på Moer. Rådmannen vurderer det derfor som nødvendig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 også på ovenfor nevnte eiendommer. Dette fordi tiltak her vil kunne vanskeliggjøre, eller være direkte i strid med det pågående planarbeidet.

Målet med båndleggingen er som tidligere nevnt å forhindre oppføring av nye bygninger utenfor de rammer som potensielt kan følge av den fremtidige områdereguleringen. Før kommunen har tatt endelig stilling til den ønskede utviklingen i de ulike delområdene, vil deling og byggetiltak kunne få store konsekvenser for den enkelte eiendoms potensiale.

Rådmannen mener det er viktig å båndlegge disse eiendommene for å få en viss kontroll på utviklingen frem til områdereguleringsplanen er endelig vedtatt.

## **Vurdering av typer tiltak som bør forbys:**

Rådmannen viser til sin vurdering i Kommunestyrets sak 40/17 om midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde. Rådmannen mener de samme begrensningene bør gjelde på gnr./bnr. 54/3, 54/362 og 54/369 som for øvrige deler av båndleggingsområdet.

## **Forhåndsvarsel:**

I medhold av forvaltningsloven § 16 skal midlertid forbud mot tiltak forhåndsvarsles alle innbyggere innenfor det berørte område, og innbyggerne skal ha mulighet til å uttale seg om saken.

Hjemmelshaverne på gnr./bnr. 54/3, 54/362 og 54/369 ble forhåndsvarslet om mulig utvidelse av båndleggingssonen i brev av 06.10.2017 (vedlegg 4). Hjemmelshaverne har ikke fremmet protester mot varselet innen fristen.

## **Konklusjon:**

Rådmannen foreslår at sonen for midlertidig forbud mot tiltak utvides til også å gjelde gnr./bnr. 54/3, 54/362 og 54/369.

Forbudet bør gjelde de samme søknadspliktige tiltak som for øvrige deler av båndleggingsområdet, følgende:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende boligbygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg
- Bruksendring fra næringsbygg til boligbygg

## **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.