



Saksutskrift

K-40/17

Midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde

Saksbehandler:	Silje Marie Raad	Saksnr.:	17/00878-5
Saksgang			Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		33/17	08.06.2017
2 Kommunestyret		40/17	21.06.2017

Kommunestyrets vedtak 21.06.2017:

I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Ås kommune 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.

Kart over båndleggingszone, jf. vedlegg 2 (<http://aas.geomatix.no/>)

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

Ved behandling av byggesaker innenfor dette området skal vedlagte retningslinjer benyttes.

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.

Saksutskriften bekreftes

Ås, 23.juni 2017

Jeanette Karlsen
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Kommunestyrets behandling 21.06.2017:

Votering:

Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 21.06.2017:

Se øverst i dokumentet.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 08.06.2017:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag til tilleggspunkt:

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

Utvalget diskuterte seg frem til følgende forslag til tilleggspunkt:

- Avslag på samtykke kan påklages

Votering:

Rådmannens innstilling med de to tilleggsforslagene ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 08.06.2017:

I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Ås kommune 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.

Kart over båndleggingszone, jf. vedlegg 2 (<http://aas.geomatix.no/>)

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

Ved behandling av byggesaker innenfor dette området skal vedlagte retningslinjer benyttes.

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

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 vedtar Ås kommune 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.

Kart over båndleggingszone, jf. vedlegg 2 (<http://aas.geomatix.no/>)

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

Ved behandling av byggesaker innenfor dette området skal vedlagte retningslinjer benyttes.

Ås, 29.05.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Leder av plan- og utvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Kommunestyret

Vedlegg:

1. Planprogram Ås Sentralområde
2. Kart over båndleggingszone
3. Vedtak HTM, 30.03.2017 - Forhåndsvarsel
4. Uttalelse fra Einar J. Einarsson
5. Uttalelse fra Carl Fredrik Langseter
6. Uttalelse fra Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
7. Uttalelse fra Marit Låg og Paul Runnestø
8. Uttalelse fra beboere på Rådhusplassen 25
9. Uttalelse fra Toril Kilde

Saksbehandler sender vedtaket til:

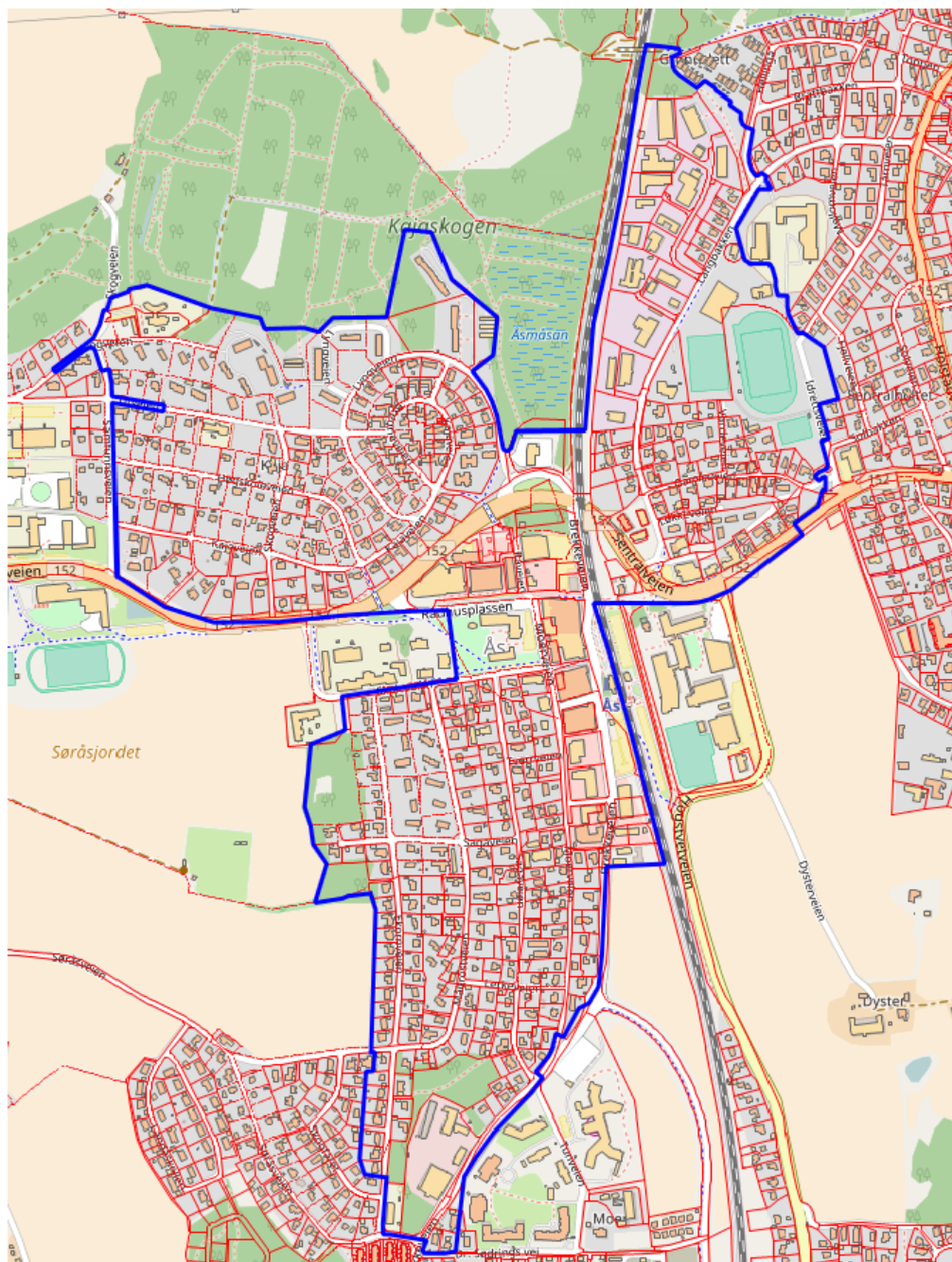
Samtlige hjemmelshavere innenfor de berørte områdene

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunestyret vedtok i 2015 å sette i gang arbeidet med områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

I påvente av at denne reguleringsplanen skal tre i kraft finner rådmannen det nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor deler av denne planens avgrensingsområde. Aktuelle områder er Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Essostasjonen.



Kart båndleggingssone

Sakens bakgrunn:

Kommunestyret i Ås fastsatte planprogram for Ås sentralområde i møte 29.04.2015 (vedlegg 1). Planprogrammet var på høring i perioden 05.08.2014-30.09.2014. Planprogrammet redegjør for det fremtidige planarbeidet som berører de mest sentrale områdene i Ås tettsted.

Formålet med planen er å gi retningslinjer for den fremtidige veksten i Ås tettsted. Planen skal blant annet styrke kommunal planlegging av helhetlige utbyggingsmønstre og sammenhengende strukturer, og sørge for forutsigbarhet for grunneiere og eiendomsutviklere. Det skal særlig legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Ås kommune mottar stadig henvendelser fra utbyggere som ønsker å drøfte muligheter for tiltak innenfor Ås sentralområde.

Dersom byggesøknader fremmes i dag, vil de måtte behandles etter gjeldende vedtatte bestemmelser. Innenfor dette planområdet er det lagt opp til endringer av arealbruken, som igjen medfører at tiltak som er i tråd med gjeldende vedtatte planer vil kunne være til hinder for gjennomføring av områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

Hjemmelsgrunnlag:

For å sikre at nye tiltak ikke skal være til hinder for gjennomføring av planer som er under arbeid, kan kommunen vedta å innføre midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1. I bestemmelsen heter det:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.»

I medhold av plan- og bygningslovens § 13-1 kan altså kommunen bestemme at tiltak etter loven ikke må igangsettes før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

Kommunen kan imidlertid samtykke i at eiendom blir delt eller at tiltak oppføres, hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av den nye reguleringen. Det vil således være mulig å differensiere hvilke arbeider og tiltak forbudet skal omfatte.

Det er utarbeidet en egen intern veileder som skal legges til grunn for slike samtykker. Veilederen legger opp til at innkommende søknader kan vurderes løpende etter hvert som det utarbeides føringer i planen som enten tilsier at ulike typer tiltak kan tillates

eller bør avslås. Veiledningen legger altså til rette for en viss fleksibilitet i saksbehandlingen.

Et bygge- og deleforbud er midlertidig og legger dermed en forpliktelse på kommunen til å gjennomføre reguleringen. Er ikke regulerings-saken endelig avgjort innen 4 år, faller forbudet bort, jf. pbl. § 13-2. Tidligere innsendte dele- og byggesøknader skal da tas opp til behandling. Når områdereguleringsplan for Ås sentralområde er endelig vedtatt, kan de tiltak som ble avslått i båndleggingsperioden men som er i tråd med den nye reguleringsplanen kunne omsøkes på nytt.

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen, jf. pbl. § 13-3. Ved fristforlengelse kan kommunen eller departementet bestemme at berørte grunneiere skal gis rett til å kreve innløsning av sine eiendommer som om eiendommen, eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet, var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse.

Tillatelse til tross for forbud (såkalt samtykke til tiltak) behandles etter pbl § 13-1, 2. ledd, ikke som dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Rådmannens vurdering av forbudsområdet:

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde består foreløpig av 8 delområder, herunder Ås sentrum, Ås sentrum Syd, Ås sentrum Øst/Langbakken, Åsmåsan/Åsmyra, Kaja, Søråsteigen, Del av Søråsjordet og Europankvartalet.

Rådmannen har kommet til at midlertidig tiltaksforbud bør gjelde for hele Ås Sentralområde med unntak av de ubebygde teigene i nord, vest og sør, følgelig Åsmåsan/Åsmyra, del av Søråsjordet og Moerjordet.

Planforslaget for Ås sentralområde legger opp til at alle åtte delområder skal få utnytte potensialet til å utvikle sin særegne karakter. Flere ulike fortettingsstrategier er diskutert og vil ligge til grunn for områdereguleringen. Prioriterte fortettingsstrategier får også betydning for dagens utvikling, da områdene som er gjenstand for denne saken også vil kunne bli gjenstand for endrede bestemmelser om bebyggelse, herunder eksempelvis utnyttelsesgrad, høyder og utforming.

Noen steder kan det eksempelvis bli aktuelt å tillate fradeling og bebyggelse på mindre tomter enn dagens praksis, eller høyere bebyggelse og bebyggelse med flere boenheter enn det som tillates i dag. Andre steder er målet kanskje å ivareta særlig vellykkede miljøer av historisk, arkitektonisk og kulturell betydning.

Områdereguleringsplanen vil legge opp til endringer i sentralområdene, og rådmannen vurderer det derfor som nødvendig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 i disse områdene. Dette fordi tiltak innenfor disse områdene kan vanskeliggjøre, eller være direkte i strid med det pågående planarbeidet. Rådmannen mener det er viktig å båndlegge disse områdene for å få en viss kontroll på utviklingen frem til områdereguleringsplanen er endelig vedtatt. Dersom det skal tillates tiltak i disse områdene, bør det være en type tiltak som etter en konkret vurdering lar seg kombinere med fremtidsplanene i områdereguleringen. Tiltak som vil være uforenlig med planen bør derimot ikke tillates.

De områdene som rådmannen har valgt å holde utenfor båndleggingen er de områdene som i hovedsak er ubebygde, men som i kommuneplanen er disponert til utbygging (Åsmåsan, Søråsjordet og Moerjordet).

Rådmannen vurderer det som svært lite sannsynlig at disse områdene vil bli søkt bebygget før det foreligger en konkret og vedtatt detaljregulering. En båndlegging etter pbl. § 13-1 vil derfor etter rådmannens syn bli overflødig i disse områdene.

Andre steder som ikke vil bli berørt av båndleggingen er Skogsdammen og Studentsamfunnet v/NMBU. Disse områdene har svært små utbyggingsmuligheter etter gjeldende regulering. Rådmannen mener derfor en båndlegging i disse områdene vil bli overflødig.

Rådmannen foreslår derfor å legge båndleggingssonen som vist på side 3 i dette dokumentet.

Vurdering av typer tiltak som bør forbys:

Plan- og bygningsloven § 13-1 gir kommunen mulighet til å forby både oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføring av tomter) eller tiltak etter § 1-6. Med tiltak etter § 1-6 menes blant annet *oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk*».

Videre supplerer pbl. § 20-1 første ledd med en liste over tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene:

- a) *oppføring, tilbygging (utvidelse i bredde), påbygging (utvidelse i høyde), underbygging (eks.utgraving av kjeller) eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- b) *vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a*
- c) *fasadeendring*
- d) *bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a*
- e) *riving av tiltak som nevnt i bokstav a*
- f) *oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner*
- g) *oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig*
- h) *oppføring av innhegning mot veg*
- i) *plassering av skilt- og reklameinnretninger*
- j) *plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg*
- k) *vesentlig terrenginngrep*
- l) *anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass*
- m) *opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova.*

Målet med forbudet er hovedsakelig å forhindre oppføring av nye bygninger utenfor de rammer som potensielt kan følge av den fremtidige områdereguleringen. I den forbindelse vises det spesielt til såkalt «eplehageutbygging». Denne typen utbygging, enten i form av fradeling av hagetomt eller oppføring av nybygg på hagearealer vurderes som spesielt negativt. Før kommunen har tatt endelig stilling til den ønskede utviklingen i de ulike delområdene, vil en slik type utbygging kunne få store konsekvenser for den enkeltes eiendoms potensiale.

I tillegg vil også utbygging av annet enn hagearealer kunne skape utfordringer i realiseringen av områdereguleringsplanen. Her nevnes eksempelvis utvidelse av bolig eller næringsbygg eller etablering av boliger i eksisterende næringsbygg.

Da formålet i all hovedsak er å bremse denne typen utvikling frem til områdereguleringsplanen er vedtatt, mener rådmannen det vil være urimelig å nekte *alle* typer tiltak etter pbl. § 20-1. Rådmannen mener forbudet bør begrenses til å gjelde følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning)
- 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

Tidligere behandling av saken:

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.

Hovedutvalg for teknikk og miljø fattet den 30.03.2017 vedtak om å forhåndsvarsle midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde, med 3 ukers uttalelsesfrist (vedlegg 3).

Varslet ble sendt 21.04.2017 og innbyggerne fikk i henhold til ovennevnte vedtak frist til 12.05.2017 med å uttale seg.

Uttalelser til forhåndsvarsel:

Rådmannen har mottatt seks uttalelser i denne saken. Rådmannen har imidlertid fått en del e-poster og telefoner fra innbyggere som har konkrete spørsmål om sin konkrete eiendom og som ønsker mer informasjon om saken. Disse er blitt besvart løpende av rådmannen.

Noen henvendelser har også vært fra innbyggere som vil forsikre seg om at kommunen ikke skal erverve, ekspropriere eller foreta andre inngripende tiltak på deres eiendom. Rådmannen har forsikret om at dette ikke er tilfellet, og at forbudet kun gjelder for

fremtidige tiltak som grunneiere selv potensielt ønsker å utføre på sin tomt, men som kan måtte avventes til områdereguleringsplanen er vedtatt.

Uttalelse fra Einar J. Einarsson på vegne av beboere på Kaja (vedlegg 4):

Kajabeboerne ønsker at det midlertidige forbudet skal gjelde også for eventuell utvidelse av gang- og sykkelvei som berører eiendommene på nordsiden av Drøbakveien.

Videre ber beboerne om at området som ligger på vestsiden av Samfunnsveien, mellom Drøbakveien og Utveien inngår i sentralområdet som skal omfattes av midlertidig forbud. Beboerne mener dette området bør innlemmes i sentralområdet med midlertidig forbud mot tiltak.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Oppgradering og utvidelse av vei- og gatenett i kommunen dekkes ikke av dette forbudet. Drøbakveien er en fylkesvei, og utvidelse av gang- og sykkelveien langs denne strekningen tilfaller Statens Vegvesens myndighetsområde. Et slikt prosjekt er avhengig av en egen detaljreguleringsplan, og Statens Vegvesen varslet oppstart av denne planen 01.04.2016. Planen er imidlertid lagt på is i påvente av ferdigstilling av vei- og gateplan ettersom det der kan være aktuelt med alternative utforminger.

Målet med forbudet er som nevnt å forhindre oppføring av nye *bygninger* som kan vanskeliggjøre gjennomføring av den fremtidige områdereguleringen. Basert på ovennevnte mener rådmannen det vil være unødvendig å la forbudet dekke også fremtidig gang- og sykkelvei på nordsiden av Drøbakveien. Det er også stor sjanse for at områdereguleringsplanen blir vedtatt og forbudet dermed opphører lenge før reguleringsplan for denne gang- og sykkelveien er ferdig.

Beboerne mener området som ligger på vestsiden av Samfunnsveien også bør inngå i forbudet. Forbudet kan imidlertid kun dekke området som faller inn under områdereguleringsplanen. Området dekkes ikke av planforslaget for områdereguleringsplanen og kan således heller ikke dekkes av forbudet.

Uttalelse fra Carl Fredrik Langseter (vedlegg 5):

Som eier av eiendommene Raveien 9, 11 og 13, som er en del av Europankvartalet, ber han om at dette området tas ut av båndleggingssonen.

Langseter viser til at arbeidet med å detaljregulere Europankvartalet nå er inne i en så god prosess at 4 år med forbud mot tiltak vil virke demotiverende for alle som jobber med dette prosjektet.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Dersom midlertidig forbud mot tiltak vedtas i kommunestyret, kan kommunens bygningsmyndighet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 likevel samtykke til at byggetiltak blir gjennomført hvis det etter skjønn ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av områdereguleringsplanen for Ås sentralområde.

Europankvartalet inngår i områdereguleringsplanen for Ås sentralområde og utvikling av dette området må derfor forholde seg til denne planen ved fremtidig byggprosjektering. I tillegg må man gå ut ifra at pågående detaljregulering av sentrum nord og Europankvartalet samsvarer med områdereguleringsplanen. Et fremtidig byggeprosjekt i

dette området vil dermed etter all sannsynlighet ikke være til hinder for gjennomføring av områdereguleringsplanen.

Uttalelse fra Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL (vedlegg 6):

På vegne av Studentsamskipnaden i Ås ber Dyrø og Moen AS Arkitekter om at det pågående arbeidet med ny reguleringsplan for del av Skogveien ikke omfattes av det varslede midlertidige forbudet. Det vises til at reguleringsarbeidet og senere oppføring av studentboliger i Skogveien ikke vil vanskeliggjøre eller være i strid med områdereguleringsplanen, og det bes derfor om at arbeidet for å etablere flere studentboliger i Skogveien kan fortsette uten stopp.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Dersom midlertidig forbud mot tiltak vedtas i kommunestyret, kan kommunens bygningsmyndighet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 likevel samtykke til at byggetiltak blir gjennomført hvis det etter skjønn ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av områdereguleringsplanen for Ås sentralområde.

Når det i fremtiden blir aktuelt å søke om oppføring av nye studentboliger i tråd med reguleringsplan for del av Skogveien, vil det dermed være anledning til å søke om samtykke til gjennomføring av tiltaket til tross for bygge- og deleforbudet. Også i dette tilfellet må man gå ut ifra at pågående regulering Skogveien samsvarer med områdereguleringsplanen slik at et fremtidig byggeprosjekt vil være i tråd med områdereguleringsplanen.

En anmodning om samtykke må likevel avvendes til bygge- og deleforbudet eventuelt er vedtatt og det skal fremlegges en konkret byggesøknad for studentboliger i Skogveien.

Uttalelse fra Marit Låg og Paul Runnestø (vedlegg 7):

Marit Låg og Paul Runnestø motsetter seg et midlertidig forbud mot tiltak, da de har planer om å oppføre en bolig nr. 2 på sin eiendom i løpet av de neste årene.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Når det i fremtiden blir aktuelt å søke om oppføring av en ny enebolig på eiendommen vil det være anledning til å søke om samtykke til gjennomføring av tiltaket til tross for bygge- og deleforbudet. Hvorvidt søknaden kan godkjennes vil bero på en konkret skjønnsmessig vurdering av om tiltaket vil være til hinder for gjennomføring av områdereguleringsplanen.

I alle tilfelle vil forbudet kun gjelde til områdereguleringsplanen er vedtatt, og maks 4 år. Etter dette vil man kunne bygge i henhold til områdereguleringsplanen. Det kan være lurt å avvende prosjekteringen til områdereguleringsplanen er vedtatt, for å se om den nye planen gir bedre muligheter på eiendommen sammenlignet med i dag.

Uttalelse fra beboere på Rådhusplassen 25 (vedlegg 8):

Beboerne er blitt gjort kjent med at eiendomsutviklingsseksjonen Urbanium planlegger å utvikle Raveien 2 med totalrenovering og en ekstra etasje. De motsetter seg dette da de mener det vil være i strid med forbudshensikten.

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Et midlertidig forbud mot tiltak vil ikke få tilbakevirkende kraft på allerede godkjente byggetiltak. HTM innvilget dispensasjon vedrørende krav om inntrukket 4. etasje og

maksimalt tillat bruksareal den 19.01.2017. Rammetillatelse ble deretter innvilget 22.02.2017. Forbudet vil derfor ikke få innvirkning på dette konkrete byggeprosjektet.

Uttalelse fra Toril Kilde (vedlegg 9):

Kilde viser til at forbudet ikke må berøre tiltak som er tillatt etter byggesaksforskriften § 4-1, tiltak som er unntatt søknadsplikt.

Videre må forbudet etter Kildes syn få tilbakevirkende kraft ovenfor byggesaken i Moerveien 10

Rådmannens kommentarer til uttalelsen:

Forbudet gjelder i denne saken kun søknadspliktige tiltak, og ikke tiltak som er unntatt etter byggesaksforskriften § 4-1.

Et eventuelt forbud vil ikke få tilbakevirkende kraft ovenfor allerede omsøkte byggetiltak, men får betydning for de tiltak som søkes etter at forbudet eventuelt vedtas i kommunestyret.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at Ås kommune i medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 nedlegger midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde. Båndleggingen bør gjelde Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Essostasjonen.

Kart over båndleggingszone: <http://aas.geomatix.no/>

Forbudet bør gjelde 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

Ved behandling av byggesaker innenfor dette området skal interne retningslinjer for saksbehandling benyttes.

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.