



MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Møtetid: **23.01.2014 kl. 18:00**
Møtested: **Lille sal, kulturhuset**

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Møtedokumenter med alle vedlegg legges til gjennomsyn på servicetorget, bibliotekene og i rådhusets 2. etasje.

Møteinnkallingen publiseres på www.as.kommune.no.

Saksliste

Side

Orientering

[1/14](#) Europar og områderegulering av Ås sentrum

Delegerte vedtak

[1/14](#) Liste over delegerte vedtak byggesak, desember 2013

Saker til behandling

[1/14](#) R-270 - Reguleringsplan for Nesselveien 69

[2/14](#) R-280 - Endret reguleringsplan for Nordbyveien 122

[3/14](#) R-275 - Reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. - Klage på vedtak

[4/14](#) R-273 - Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 - klage på vedtak

[5/14](#) Gebyrregulativ etter plan og bygningsloven - 2014

[6/14](#) Gnr 111 bnr 183 - Nebbaveien 73 - Vedtak om tvangsmulkt

[7/14](#) Gnr 99 Bnr 40 - Kongeveien 140 - Klage på avslag - søknad om garasje.

[8/14](#) Orientering om årsrapport vannområde Morsa 2012

Ås, 13.01.2014	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 03 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no v/ Rita Stensrud. Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet. Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Ola Nordal Leder	

Orientering

- 1/14 Europen og områderegulering av Ås sentrum**
Orientering ved plan- og utviklingsavdelingen, ca. 10 min.

Referatsaker

- 1/14 Registrering av møtedeltakelse - grunnlag for møtegodtgjørelse**
01.11.2012 - 31.10.2013

Utskrift til ettersyn tas med i møtet 23.01.2014.

HTM-1/14**R-270 - Reguleringsplan for Nettetveien 69**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Saksnr.: 13/04071-1
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	1/14 23.01.2014

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune reguleringsplan – detaljregulering - for Nettetveien 69, som vist på kart datert 30.08.2012, sist revidert 08.01.2014, med reguleringsbestemmelser datert 30.08.2012, sist revidert 08.01.2014.

Ås, 09.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

- Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling: 28.06.2011
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang: 08.11.2012
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang: 13.12.2012
- Offentlig ettersyn: 10.01. - 01.03.2013
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. gang: 23.01.2014
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart 1:15 000, datert 25.10.2012
2. Utsnitt av kommuneplankart
3. Forslag til reguleringsplan 1:1000 (forminsket til A4-format), sist revidert 08.01.2014
4. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 30.08.2012, sist revidert 08.01.2014
5. Arkitektens planbeskrivelse med oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer til disse, datert 25.10.2012
6. Arkitektens kommentarer til uttalelser ved offentlig ettersyn, innkommet 02.05.2013
7. Utdrag av trafikkanalyse, vurdering av trafikale konsekvenser, august 2012.
8. Konklusjon fra risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) datert 25.06.2012
9. Illustrasjonsplankart 1:500 (situasjonsplan/utomhusplan) datert 23.10.2013

10. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, til søknad om dispensasjon for oppføring av næringsbygg og vei på gnr 113/21 datert 21.12.2010.
11. Brev fra Statens vegvesen datert 06.06.2013 om krav til rekkefølgebestemmelser.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

- Detaljert trafikkanalyse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Illustrasjonsprosjekt med plan, snitt og fasader
- Forhåndsuttalelser
- Uttalelser ved offentlig ettersyn og senere
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Saksutredningen nedenfor er delvis basert på arkitektens egen planbeskrivelse, se vedlegg 5.

Fakta i saken:

På bakgrunn av høringsuttalelser fra Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune i forbindelse med rammesøknad for etablering av dagligvareforretning på gnr 113 bnr 21, Nettetveien 69, har arkitektkontoret "Marlow og Ramfelt A38 arkitektur og design as" utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendommen med nære omgivelser.

Forslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende bygninger, for å etablere en nærbutikk på ca. 1200 m². I sikres en generell oppgradering av næringseiendommen og nærmeste del av Sundet i nordøst som vist i vedlegg 9. Den aktuelle eiendommen 113/21 er på ca. 7,9 daa og ble etablert som næringseiendom i 1955, men har ifølge arkitektens planbeskrivelse, tradisjoner som handelssted siden 1600-tallet, se vedlegg 5. Virksomheten består i dag av et forretningsbygg med og et verksted som er planlagt revet.

Planforslaget er utarbeidet i nært samarbeid med Statens vegvesen, for å imøtekomme deres krav om utbedring av Nettet-krysset. På grunnlag av en generell skepsis til etablering av detaljvarehandel på tomte, ønsket vegvesenet en nærmere redegjørelse av forventet trafikkøkning for å kunne ta endelig stilling til nødvendige utbedringstiltak. Tiltakshaver ble bedt om å utarbeide en detaljert plan for krysset, og vegvesenet fastholder at utbedringen må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Norconsult har derfor utformet en trafikkanalyse. Den omfatter en vurdering av utforming av avkjørsel til Fylkesvei 156, forventet trafikk til planlagt virksomhet (mengde/type), avviklingsforhold og trafikksikkerhet, se vedlegg 7. Analysen er lagt til

grunn for utarbeidelsen av en forenklet detaljplan, som igjen er grunnlaget for planforslaget.

Planområdet:

Planområdet er på ca.13 dekar og ligger nær Bunnefjorden langs Fv. 156 (gamle E6). I gjeldende kommuneplan er arealet disponert til næring og trafikkareal, med innslag av arealer for spredt boligbebyggelse, se vedlegg 1 og 2. Søndre del av planområdet overlapper regulert kryssområde i «Reguleringsplan for Nesset», stadfestet 04.06.1984 (R-58).

I bestemmelsene til kommuneplanen, kapittel 2, § 13, punkt 4, første kulepunkt, står det for øvrig at “detaljhandel og kontorbedrifter skal lokaliseres nær kollektivknutepunkt, primært til Ås sentrum/Campus Ås.” Som begrunnelse for lokalisering av planlagt dagligvarebutikk på Nesset, vises det til at stedet, som nevnt ovenfor, har lange tradisjoner som handelssted og at det ligger langs en vei med god kollektivtrafikkdekning (buss) mellom Frogn/Nesodden og Oslo.

På eiendommen 113/21 er det i dag to store næringsbygg som inneholder lager og salglokaler, foruten et mindre verkstedbygg (som det er gitt rivetillatelse for).

Planområdet er avgrenset mot øst av et sund/lite vann og Fylkesvei 156, mot nord av LNF-område, mot vest av boligområdet Nesset terrasse og mot sør/sørøst av kryssområdet ved kiosken på Nesset og avkjøring til Breivollveien.

Området er for øvrig landlig med innslag av boligbebyggelse, noe gårdsbebyggelse og nærhet til småbåthavn. Det har dessuten vært et sterkt innslag av fritidsbebyggelse i området. Nordre del av Askehaugåsen, B1 i nåværende kommuneplan, ligger øst for omsøkte eiendom og er i kommuneplanen disponert til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området er ellers preget av et variert skog- og jordbrukslandskap.

Biologisk mangfold, naturtyper og verdi:

Forlagsstiller opplyser at det ikke er registrert opplysninger om biologisk mangfold eller viktige naturtyper i planområdet.

I følge opplysninger som framkommer i kommunens kartportal, ligger planområdet rett i sørkanten av den utstrakte “Kjærnesmarka” med sitt rike mangfold av artstyper, av både regional og lokal verdi, samt spredte innslag av edelløvsog.

Det er ifølge Akershus fylkeskommune ikke registrert fornminner i planområdet. Det er derimot store forekomster av automatisk fredete kulturminner i nærområdet mot nordvest. Disse er regulert til spesialområde, bevaring av kulturminner i reguleringsplan for boligområdet Nesset terrasse.

Trafikk:

Etter at Nordbyttunnelen ble etablert, er Nessetveien, nedgradert til fylkesvei. Vegvesenet fremholder imidlertid i sin uttalelse av 17.12.2010, ved oppstart av planarbeid, at veien fortsatt har en viktig transportfunksjon. Dagens årstdøgntrafikk er

på ca. 9000 kjøretøyer. Veien er en viktig forbindelse mellom E6/E18 og Nesodden og benyttes som omkjøringsvei ved stenging av Nordbytunnelen. Vegvesenet mener at krysset ved Nesset har en utfordrende utforming.

Kollektiv- og gang/sykkeltilbud:

Det er busslommer på begge sider av fylkesvegen og flere avganger per time mot Oslo og Drøbak. Ensidig gang- og sykkelvei langs Fylkesvei 156 avsluttes før avkjøring i nord og fortsetter etter avkjøring i sør. Det er ikke tilrettelagt for gående i trafikkområdet mellom de to avkjøringene, bortsett fra et smalt fortau forbi eksisterende busslomme.

Forhåndsuttalelser:

Det ble sendt ut varsel om igangsetting av planarbeid 28.06.2011. Det kom inn bemerkninger fra 7 berørte parter. I arkitektens beskrivelse, vedlegg 5 side 18-24, refererer og kommenteres de innkomne bemerkningene.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget omfatter gnr 113 bnr 21, som eies av Hans Martin Karsen (HMK) Eiendom AS, samt mindre arealer fra de tilstøtende eiendommene 13/5, 113/31, 113/59 og 119/12. Området er i hovedsak foreslått regulert til formålet "Bebyggelse og anlegg, Forretning", se vedlegg 3. Dette er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Forslagsstiller og eier av gnr 113 bnr 21 ønsker å legge til rette for å utvikle næringsseiendommen gjennom en ekspansjon av bygningsmassen.

Det planlegges en oppgradering av bygningsmassen for å oppnå et helhetlig uttrykk, samt en utbedring av dagens atkomst i samarbeid med Statens vegvesen. I tillegg ønskes en forbedring av det interne kjørearealet og avgrensning i form av et vegetasjonsbelte mot sundet, se illustrasjonsplan, vedlegg 9.

Fylkesveiarearealet sør for 113/21 inngår i planen (opprinnelig avsatt til busslomme) som imidlertid er flyttet lengre vest. Vegvesenet bekrefter at busslommen ikke vil bli flyttet. Arealet mellom tjernet og det foreslåtte nybygget foreslås benyttet til snuplass i forbindelse med varelevering, i tillegg til mulighet for å opprette en hensynssone for bevaring av vegetasjon langs vannkanten og dermed gi det et grønnere preg enn i dag.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

Det er laget risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i henhold til kravene i plan- og bygningsloven, se vedlegg 8. Analysen er utarbeidet av Norconsult og omfatter farer for 3. person, ytre miljø og materielle verdier.

Undersøkelsen konkluderer med at planområdet er lite sårbart innen de fleste fareområder. Det ble identifisert sårbarhet med tanke på forhøyet fare for flom i vassdrag/ springflo/ stormflo. Påfølgende risikoanalyse kunne bekrefte at det er sannsynlig at en slik hendelse kan gi merkbare konsekvenser for planområdet. Sårbarhetsvurderingen viste at planområdet er lite sårbart for en havnivå-stigning.

Det er foreslått risikoreduserende tiltak knyttet til følgende forhold: Ustabil grunn, skogbrannfare, radon, brann- og eksplosjonsfare, kjemikalieutslipp og annen akutt forurensing, vann- og avløpsanlegg, kulturminner og naturmiljø.

Møte 19.04.2012:

Det ble holdt et første møte mellom oppdragsgiver, prosjekterende arkitekt Marlow og Ramfelt as, Statens vegvesen, Norconsult og Ås kommune for å diskutere problemstillinger knyttet til utforming av veikryss og atkomst, varelevering og byggegrenser, finansiering og videre framdrift av planarbeidet.

Møte 10.10.2012:

Det ble avholdt nytt møte med Marlow og Ramfelt A 38 arkitektur og design as ved Gry Eide og Per Marlow, Markus Karlsen og Ås kommune ved bygnings- og reguleringsjef Ivar Gudmundsen og saksbehandler Eva M. Lunde. Planforslaget ble gjennomgått, og det ble diskutert diverse endringer.

Kommentarer til planforslaget:

Det er innsendt et omfattende og godt gjennomarbeidet planmateriale, og rådmannen har følgende kommentarer:

Planbeskrivelsen

Rådmannen mener det innsendte materialet er meget detaljert, og det er godt illustrert. I planbeskrivelsen er det redegjort for en rekke forhold knyttet til grønstruktur og estetikk, vann- og avløpsforhold, forurensing og støyproblematikk. Det er i tillegg til reguleringskart og planbestemmelser utarbeidet illustrasjonsprosjekt med oppriss, fasadetegninger og terrengsnitt. Det er lagt ved forhåndsuttalelser og kommentarer til disse, samt en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Reguleringskart og bestemmelser

Reguleringskartet er omarbeidet etter møtet 10.10.2012, se ovenfor og vedlegg 3. Næringsarealet har fått en enhetlig fiolett farge og bestemmelser som ivaretar behovet for kontorfunksjoner tilknyttet forretningene. Arealet mot Sundet nordøst for næringstomta er etter administrasjonens anbefaling foreslått regulert til naturformål (på land) og naturområde i sjø og vassdrag (i Sundet). Ønsket om å bevare et miljømessig positiv innslag i kryssområdet er ivare tatt, ved at en vesentlig del er foreslått regulert til naturområde i sjø og vassdrag.

Foreslått byggegrense mot nordøst og naboeiendommen gnr 113 bnr 7 er avklart med eier. Det er foreslått et vegetasjonsbelte mellom de to eiendommene slik illustrasjonsplanen viser, se vedlegg 9.

Bestemmelsene legger opp til et arkitektonisk hovedgrep med et nytt en- etasjes bygg (med flatt tak og møne- og gesimshøyde på inntil henholdsvis kote +10,0 m og + 9,0 m) plassert nordøst på eiendommen og på tvers av eksisterende bygningsmasse, se vedlegg 4.

Trafikkanalyse

Det er gjennomført en fylldig utredning av planens trafikkmessige konsekvenser. Trafikkavviklingen i dagens veikryss på Nesset er utfordrende og de trafikale konsekvensene er grundig belyst i analysen fra Norconsult. Vurderingen av

trafikkbelastning på en høyt belastet hverdag, som anslår en trafikk på opptil 190 kunder pr. døgn (tilsammen 630 turer inn og ut av området) er av høy relevans for planprosjektet. Beskrivelsen av forventet trafikkvekst i Akershus fylke (i henhold prognoser fra Statens vegvesens som viser en vekst på 16 % fra 2010 til 2020) er av stor interesse.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse til møte 13.12.2012:

Rådmannen anser at den foreslåtte detaljplanen for krysset er godt bearbeidet med plantegninger, lengde- og tverrprofiler samt skiltplan. Den foreslåtte detaljplanen innebærer flytting av krysset og avkjørselen til litt nord for dagens, flytting av gang- og sykkelveien nord for denne, etablering og forlengelse av trafikkøyer, tilpassing av veikanter til eksisterende situasjon og utvidelse av fortau og bussholdeplass sør for avkjøringen.

Rådmannen er imidlertid noe bekymret for møtet mellom myke trafikanter og biltrafikk i nytt veikryss.

Rådmannen mener likevel at planforslaget legger opp til utvikling og opprydning av denne næringseiendommen på Nesset. Samtidig legges det til rette for en oppgradering av trafikksituasjonen i dette krysset. Trafikkløsningen med flytting av krysset mot nordøst, samt nye venstresvingsfelt, vil gi en betydelig forbedring av kjøremønsteret i området. Rådmannen foreslår at Hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn:

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte 13.12.2012 og sendt berørte parter for uttalelse med følgebrev datert 08.01.2013.

Det er kommet inn følgende uttalelser:

1. Elin Svenneby og Bjarne Hostrup Ellebye (15.01 og 26.02.2013)
Eierne av gnr 113 bnr 31 viser til tegninger der veien er foreslått lagt over deres tomt. Dette vil beslaglegge areal som brukes til oppstilling av båter og vil dermed gå utover deres næringsvirksomhet. De ønsker en befaring på tomten for å kunne vurdere skadeomfanget for deres virksomhet. Videre referer de til planforslaget og påpeker at deres eiendom har en lang tradisjon på Nesset, med næringsvirksomhet fra 1600-tallet.
2. Martin Johan Stamnestrø (17.01.2013)
Eier av gnr 113 bnr 17 og 62 er opptatt av flomfare i vassdrag ved sterk nedbør og viser til skader på sin og noen av naboeiendommene ved Sundet. Stamnestrø anser at sannsynligheten for slike skader vil øke dersom røret for eksisterende utløp blir forlenget slik forslagstiller foreslår. De ber om at videre prosjektering tar hensyn til dette, og legger rør med stor nok dimensjon.

Stamnestrø understreker at han er positiv til tiltaket, og mener formålet dagligvarehandel vil bidra til å opprettholde og styrke Nessetområdet som et godt bomiljø.

3. Statens vegvesen (28.01.2013)

Når det gjelder foreslått nytt vegkryss, viser Vegvesenet til punktet om **Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**, side 16 i arkitektens planbeskrivelse, der det står at *veikryssutbedringen skal gjennomføres i samarbeid med Statens vegvesen og kommunen før ferdigattest kan gis tiltaket som planen tilrettelegger for*. Statens vegvesen uttaler at de har stilt krav om at vegkryssutbedringen skal gjennomføres før det kan gis igangsettingstillatelse for omsøkt tiltak og ber om at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav. Dersom dette ikke imøtekommes, vil vegvesenet fremme innsigelse mot planen. I tillegg uttaler de at endelig byggeplan for vegkrysset skal godkjennes av Statens vegvesen, før det kan gis igangsettingstillatelse for kryssutbedringen.

Videre aksepterer vegvesenet forslaget byggegrense på 20 meter og gjør oppmerksom på at byggegrensen også gjelder atkomstvei og parkering i tillegg til nybygg.

4. Akershus fylkeskommune (20.02.2013)

Det opplyses at det ikke er registrerte fornminner i området og det bes om at de som skal utføre arbeidet i felt, gjøres oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området og at disse er automatisk fredet. Arbeidet skal straks stanses dersom man støter på et fornminne eller dets sikringszone på 5 meter og rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal varsles.

Videre forutsetter fylkesrådmannen at det ikke gjøres inngrep i bekkeløpet eller den tilhørende strandsonen som inngår i planområdet og som frem til 1600-tallet var en del av fjordarmen som i dag har blitt til Pollevannet. Dersom dette skulle bli aktuelt, må tiltaket vurderes av Norsk Maritimt Museum som er ansvarlig for kulturminner i vann og vassdrag. En eventuell bekkeomlegging tilhører vannområdet Morsa som har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021, og fylkesrådmannen forutsetter at tiltaket ikke reduserer muligheten til å oppfylle kravene i vannforskriften.

For forhold som gjelder fylkesveien vises det til uttalelser fra Statens vegvesen.

Det vises dessuten til EUs rammedirektiv for vann som setter strenge krav til forvaltning av vannforekomster for å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet.

Avslutningsvis viser fylkesrådmannen til sin uttalelse ved varsel om igangsetting av planarbeidet at utviklingen av Nettet og etablering av dagligvarehandel på eiendommen gnr 113 bnr 21 burde ha vært avklart i kommuneplanen.

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (27.02.2013)

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til planforslaget og viser for øvrig til kommunens ansvar som planmyndighet, jamfør forventningsbrev til kommunene av 12.03.2012.

Møter etter offentlig ettersyn:

Det har blitt avholdt 2 møter mellom flere av de involverte partene i perioden etter offentlig ettersyn. Det første møtet var her 16.05.2013 mellom tiltakshaver, arkitekt, berørt nabo Bjarne Hostrup Ellebye, eier av gnr 113 bnr 31 og Ås kommune. Deretter ble et nytt møte avholdt 05.06.2013 mellom tiltakshaver, arkitekt, Ås kommune, rådgiver Norconsult og Ellebye hos Statens vegvesen.

Delvis ny høring:

Siden en av naboene innenfor planområdet, eier av bedriften Trebåten på Nesset, gnr 113 bnr 31, Bjarne Hostrup Ellebye, hadde kommet med negative uttalelser til etableringen av et nytt kryss i forbindelse med den planlagte etableringen av dagligvareforretning i området, ble det avholdt flere møter mellom de involverte partene inkludert Statens Vegvesen før sommeren 2013. Det har også vært dialog mellom kommunen og oppdragsgiver Karlsen Eiendom AS, AF-gruppen som eier store arealer tett opptil planområdet, og arkitektkontoret Marlow og Ramfelt A38 arkitektur og design as.

For å få til en løsning som alle parter anser tilfredsstillende, ble det lagt til et areal på ca. 55 m² mot sørvest i planområdet. Arealet vil bli lagt til gnr 113/31 som mister verdifull lagringsplass ved etablering av et nytt veikryss på Nesset. Arealet som ønskes tatt med i reguleringsplanen, er i henhold til reguleringsplan for boligområde på Nesset, regulert til naturvernområde på land. Det ble sendt ut brev 13.10.2013 til overordnede myndigheter og grunneiere som ikke tidligere hadde avgitt uttalelse, med ny frist for tilbakemelding.

Uttalelsene nedenfor ble ettersendt i november 2013:

6. Akershus fylkeskommune (14.11.2013)

Fylkesrådmannen opplyser at det aktuelle nye området ikke er befart og at uttalelsen er basert på arkivmateriale. Ifølge opplysninger finnes ingen registrerte fornminner. Kommunen bes om at tiltakshaver gjøres oppmerksom på at alle fornminner er fredet, også uregistrerte, og at dersom man støter på et fornminne, skal anleggssarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

7. AF-Gruppen Norge AS (15.11.2013)

Prosjektleder i AF-gruppen, eier av gnr 113 bnr 5, sier at de aksepterer at foreslåtte areal på 55 m² kan endres fra formål naturvernområde på land til formål forretninger. Det uttales videre at dette imidlertid forutsetter at byggelinjen til gnr 113 bnr 21 som er foreslått å ligge inne på gnr 113 bnr 5 langs gangveien, trekkes tilbake slik at den forholder seg til 4 meter fra felles i det aktuelle området. Det forutsettes at Karlsen og AF-gruppen Norge AS kommer frem til en løsning om makeskifte av de omtalte 55 m².

8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (19.11.2013)

Har ingen konkrete merknader basert på det oversendte materialet, ut i fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sitt ansvarsområde og viser for øvrig til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013.

Konklusjon:

Det har blitt gjort noen endringer/justeringer av planen, som virker å være avklart med berørte parter. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget vedtas.

HTM-2/14**R-280 - Endret reguleringsplan for Nordbyveien 122**

Saksbehandler: Liv Marit Søyseth	Saksnr.: 13/04203-3
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/14 23.01.2014

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for Nordbyveien 122, som vist på kart datert 20.09.2013, med reguleringsbestemmelser datert 20.09.2013.

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

Ås 09.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Tidligere politisk behandling:

- R-16 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen, stadfestet 18.10.1974
- Kommuneplan 2011-2023, vedtatt av kommunestyret 06.04.2011

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling: 16.03.2013
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1.gang: 23.01.2014
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalg for teknikk og miljø 1.gang
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Reguleringskart, datert 20.09.2013.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 20.09.2013.
3. Planbeskrivelse, datert 28.09.2013.
4. ROS-analyse
5. Forslagstillers kommentar til fylkesmannens forhåndsuttalelse.
6. Forhåndsuttalelser i sin helhet.

Utskrift av saken sendes til:

- Arkitekthuset Knudtsen AS, Postboks 117, 1431 Ås
- Kontormøbelkjempen AS, Nordbyveien 122, 1400 Ski
- Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken

Planområdet ligger på Nygård, ca. 200 meter øst for Nygårdskrysset og E18. Planområdet har et areal på ca. 3 300 m². Planområdet omfatter gnr. 103, bnr. 5, og tilstøtende veiareal med deler av Nordbyveien og Valhallveien. Eiendommen har et areal på ca. 3 180 m². Offentlige myndigheter og berørte naboer ble varslet med brev og annonse den 16.03.2013.



Ortofoto av planområdet.

Bakgrunn for saken

Arkitekthuset Knudtsen AS har tidligere på vegne av Kontormøbel-Kjempen AS søkt om bruksendring fra næring til boligformål. Siden søknaden ikke var i samsvar med formålet, anbefalte Hovedutvalg for teknikk og miljø at eiendommen burde omreguleres.

Situasjon

Eiendommen eies av Kontormøbel-Kjempen AS. Eiendommen grenser til Nordbyveien i nord, der det er blanding av boliger og næring, og til spredt småhusbebyggelse i sør. Lokalene leies i dag ut som møbellager, kontorer og bruktbilbutikk. Det er delvis gang- og sykkelvei/fortau fra planområdet til Solberg skole og Solberg tunet barnehage som ligger ca. 400 m fra planområdet.

Planforslag

Eksisterende næringsbygg er tenkt rehabilitert og ombygd til leiligheter. Planforslaget legger opp til 25 enheter der sju enheter er ett-roms, sju enheter er to-roms, seks enheter er tre-roms og fem enheter er fireroms. Planforslaget forutsetter en utnyttelsesgrad på 50 % BYA. Antallet boenheter er ikke blitt endret siden saken ble behandlet i Hovedutvalget for teknikk og miljø den 14.02.2013. Leilighetene er planlagt med egen balkong eller terrasse. Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til 60 m² pr. enhet, medregnet private balkonger og terrasser. Uteoppholdsareal på terreng er plassert vest i planområdet, mellom Nordbyveien og tilstøtende nabotomt. I følge forprosjektet er uteoppholdsarealet på terreng i underkant av 300 m². Maksimal tillatt høyde er satt til 9,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyden følger i stor grad mønehøyden til eksisterende bygg.

Planområdet får atkomst fra Nordbyveien som har fått vesentlig mindre trafikk etter at påkjørselen til E18 ble flyttet nordover.

Sykkel- og bilparkering

Forslagstiller foreslår en dekning på minst én parkeringsplass for pr. 1- og 2-roms leilighet, og to parkeringsplasser for 3-roms leiligheter eller større. Det er planlagt 25 p-plasser i garasje, og 13 p-plasser på terreng. Videre foreslås det 1,5 sykkelplasser pr. boenhet.

Varsel om oppstart av planarbeid - innkomne forhåndsuttalelser:

Totalt er det innkommet fire forhåndsuttalelser.

1. Naboer, datert 09.04.2013.
2. Akershus fylkeskommune, datert 15.04.2013.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 28.05.2013.
4. Statens vegvesen, datert 22.04.2013.

Oppsummering av forhåndsuttalelsene:

1. Naboer, datert 09.04.2013

Naboene har ikke innvendinger mot å endre formålet fra næring til bolig. Men de frykter at en boligblokk vil føre til sjenerende innsyn, forverrede solforhold og en opplevelse av en massiv boligblokk i et område som ellers er preget av spredd villabebyggelse.

2. Akershus fylkeskommune, datert 15.04.2013

Det er ingen registrerte fornminner i området. Fylkesmannen understreker at det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut for offentlig ettersyn. Det er heller ikke registrert nyere tids kulturminner. Fylkesmannen har derfor ingen merknader til nyere tids kulturminner.

Når det gjelder universell utforming, påpeker Fylkesmannen at det er et nasjonalt mål å sikre at planlegging virker inkluderende slik at alle kan benytte seg av bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Behovene til personer med ulik funksjonsevne må sikres i den videre planleggingen.

Videre minner Akershus fylkeskommune om Akershus, Oslo og Buskeruds handlingspakke og klima- og energistrategi. Blant tiltakene er en samordnet

areal- og transportplanlegging som skal senke behovet for bilbruk, økt satsning på kollektivtrafikk, og tilgjengelighet for fotgjengere og syklistere.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 28.05.2013

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til reguleringsendringen på nåværende tidspunkt. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om endringen vil utløse krav om konsekvensutredning da planformålet ikke er i samsvar med kommuneplanen. Videre viser Fylkesmannen til forventningsbrevet til kommunene datert 04.03.2013, og «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» datert 24.06.2011.

4. Statens vegvesen, datert 22.04.2013

Statens vegvesen viser til gjeldende kommuneplan, og de forutsetter at hensyn til gjeldende byggegrense og retningslinjer for støy i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Statens vegvesen forbeholder seg retten til å uttale seg nærmere når det foreligger mer detaljerte opplysninger, da særlig med tanke på avkjørsler og frisikt mot gang- og sykkelvei.

Rådmannens kommentarer:

Det vises til forslagstillers kommentarer. Rådmannen har i tillegg noen kommentarer til innkomne uttalelser.

1. Naboer

Eiendommen som søkes omregulert blir i dag brukt til næring. Blanding mellom ulike formål i et område kan være problematisk, særlig i boligområder der næring kan oppleves som sjenerende. Endringen i formålet vurderes derfor som positivt da man får et mer helhetlig nabolag.

Angående solforhold viser rådmannen til kommentarer av forslagstiller, og sol- og skyggediagram i planbeskrivelsen.

2. Akershus fylkeskommune

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste togstasjon. Området er slik sett i randsonen for sentrumsnær utvikling. Forslagstiller påpeker at det er bussholdeplass like i nærheten, med avganger til Ski/Vinterbro hvert kvarter. Planområdet befinner seg i et allerede etablert boligområde, og det vurderes derfor som positivt at formålet endres til bolig.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

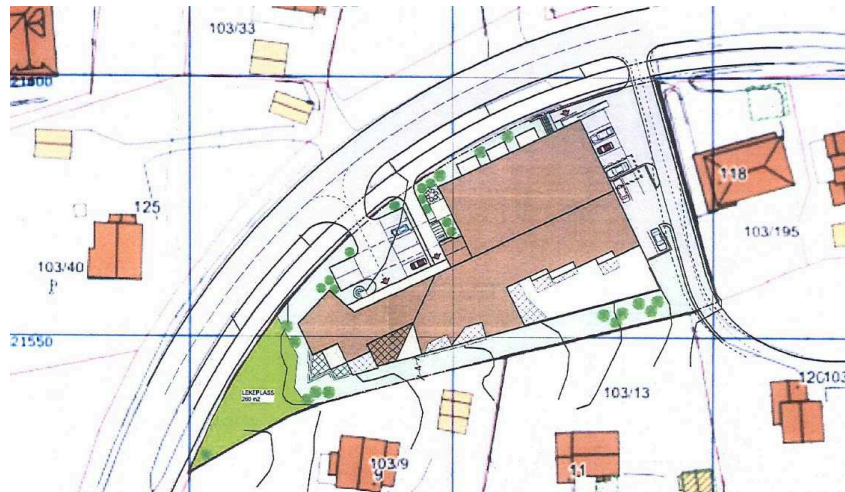
Planmyndigheten ved Ås kommune har vurdert at konsekvensutredning ikke er nødvendig da planområdet befinner seg i et allerede etablert boligområde med ingen kjente verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller andre interesser som beskrevet i forskrift for konsekvensutredning.

4. Statens vegvesen

Det understrekes at forhold som støy og trafikkavvikling må utredes ytterligere i det videre planarbeidet.

Vurdering med begrunnelse:

Planområdet er i randsonen av sentrumsnær utvikling. Rådmannen er likevel positiv til en formålsendring, da dette er i tråd med omkringliggende bebyggelsesstruktur. Dette særlig med tanke på nærhet til skole og barnehage. Det bør også nevnes at det er relativt hyppige bussavganger til Ski/Vinterbro med bussholdeplass like ved planområdet.



Uteareal markert i grønt, vest på tomten. Situasjonsplan fra forprosjektet.

Rådmannen stiller seg derimot skeptisk til utnyttelsesgraden på 50 % BYA. Dette med tanke på kvaliteten på uteoppholdsarealene, men også i forhold til omkringliggende bebyggelsesstruktur som er preget av spredd småhusbebyggelse med relativt store tomter. Avsatt uteoppholdsareal på terreng må kunne beskrives som et restareal mellom Nordbyveien og tilgrensende nabotomt. Det vurderes som uheldig med uteareal ut mot veien, særlig med tanke på støy og biltrafikk. Store deler av utearealet dekkes av private balkonger og terrasser. Kommunen har i tidligere reguleringsplaner åpnet for at balkonger/terrasser kan utgjøre deler av utearealet, dersom de er større enn 15 m². Ca. ¾ av de prosjekterte balkongene/terrassene har et areal på under 15 m² og vurderes som mindre egnet til uteareal, siden de er lite egnet til lek og fysisk utfoldelse.

I følge veileder «Grad av utnytting» utarbeidet av Miljøverndepartementet og Statens bygningstekniske etat burde uteoppholdsareal være tilgjengelig for alle, og gi mulighet for ulike typer aktivitet for alle aldersgrupper tilpasset de ulike årstidene. Barn er den gruppen i befolkningen som bruker utearealene mest, og hensynet til oppvekstvilkår burde derfor vektlegges i planleggingen av nye boliger.

Planbeskrivelsen er noe ensidig og lite vurderende med tanke på konsekvenser av tiltaket, særlig med tanke på barn- og unges oppvekstvilkår.

Konklusjon:

Rådmannen er positiv til en omdisponering av eiendommen fra næringsformål til boligformål, men mener at utnyttelsesgraden må reduseres for å få brukbare/bedre uteareal.

Til tross for noen svakheter ved planforslaget, mener rådmannen at det er tilstrekkelig bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Hovedutvalgets vedtak kan ikke påklages. Endelig kommunestyrevedtak kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket

Kommunestyret vedtaket er juridisk bindende straks vedtaket er fattet.

HTM-3/14**R-275 - Reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. - Klage på vedtak**

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.:	13/04073-4
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	3/14	23.01.2014

Rådmannens innstilling:

Klagen på vedtak av R-275 – Endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. tas til følge, og det foretas følgende tilleggspunkt i reguleringsbestemmelsene:

6.0 Rekkefølgekrav

Før det gis ferdigstillelsesattest for tiltak i næringsområdet N1, skal det gjennomføres tiltak for å begrense gjennomfart av tungtrafikk i Langbakken fra Holstadveien i nord.

Ås, 10.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Klage på endret reguleringsplan R-275

Vedlegg 2 - Reguleringskart R-275 1_1000

Vedlegg 3 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Myrveien 16 mm

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for området Langbakken/Aschjemskogen, vedtatt 18.06.1976 (R-20), og er regulert til drikkevannsmagasin, industri/lager, parkbelte og friområde. I kommuneplanens arealdel for Ås 2011-23, vedtatt 06.04.2011, er området disponert til grønnstruktur og næringsbebyggelse.

Forslag til ny reguleringsplan for området Langbakken/Aschjemskogen, endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. (R-275), ble lagt ut til offentlig ettersyn 22.03.2013, med endringer vedtatt av Hovedutvalg for teknikk- og miljø i møte 14.02.2013 og 26.09.2013.

Forslaget innebærer å regulere deler av eiendommen gnr 61 bnr 170 til kommunalteknisk virksomhet, i form av lager for strømateriell og teknisk utstyr.

Forslag til endret reguleringsplanen for Myrveien 16 m.m., med reviderte bestemmelser, ble vedtatt i Ås kommunestyre 09.10.2013.

Klage:

Asbjørn Kjærslrud har som følge av vedtaket sendt inn en klage datert 21.11.2013 (vedlegg 1). Kjærslrud beskriver i sin klage problemer med uønsket tungtrafikk gjennom Langbakken til industriområdet omkring Myrveien, og vil at kommunen gjennomfører et skiltvedtak og eventuell stenging av Langbakken i nord som tiltak for å redusere transportvirksomhet gjennom boligområdet. For å sikre at det gjennomføres, ønsker han at det i reguleringsbestemmelsene for endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. innføres et rekkefølgekrav.

Kommentar til klagen:

Kommunen setter pris på å få belyst problemstillingen med tungtrafikk i Langbakken.

Det er av rådmannens oppfatning svært lite trafikkøkning å forvente av reguleringsforslaget, sammenlignet med dagens situasjon. Et skiltvedtak kan dessuten gjennomføres uten at det stilles rekkefølgekrav i endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. Videre vil rådmannen tydeliggjøre at kommunen ikke selv har myndighet til å gjøre vedtak om forbud i trafikken, men vil måtte sende søknad til Statens Vegvesen med støtte fra Follo politidistrikt.

Ås kommune er kjent med problemstillingen omkring tungtrafikk gjennom Langbakken, og arbeider med å få gjennomført tiltak for å få begrenset tungtrafikken gjennom området i form av en slik søknad.

Et forslag om stenging av Langbakken i nord vil rådmannen ikke kunne støtte. Det vil ikke være fordelaktig å konsentrere all lokaltrafikken, for et såpass omfattende boligområde, til avkjørsler mot Sentralveien i syd.

Vurdering av saken:

Forslaget om skilting i Langbakken er løftet i tidligere høringsuttalelser og forhåndskommentarer som følger saken.

Det er, som nevnt ovenfor, av rådmannens oppfatning at tiltaket som beskrives i endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m. vil medføre en minimal økning av trafikken til området. Det skulle tilsi at det ikke vil være behov for å innføre et særskilt rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Samtidig vil en slik bestemmelse medføre få konsekvenser for kommunen med tanke på fremdriften for prosjektet, og det ville være en god måte å sikre at det gjennomføres tiltak for å begrense gjennomfart av tungtrafikk i Langbakken.

Til gjengjeld er et rekkefølgekrav forbundet med noe risiko, all den tid myndigheten for å få gjennomført trafikkdempende tiltak er tillagt en annen faginstans enn kommunen. Kommunen vil søke om skiltvedtak i løpet av våren 2014, og det tas høyde for relativt lang saksbehandlingstid hos Vegvesenet.

Rådmannen anbefaler likevel at klagen tas til følge, og at et rekkefølgekrav legges til de vedtatte reguleringsbestemmelsene. Rekkefølgekravet bør utformes på en slik måte at trafikkbegrensende tiltak som kommunen har myndighet til selv å gjennomføre er tilfredsstillende.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at klagen tas til følge, og at et rekkefølgekrav legges til de vedtatte bestemmelsene.

HTM-4/14**R-273 - Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29-51 - klage på vedtak**

Saksbehandler: Liv Marit Søyseth	Saksnr.: 13/04075-9
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	4/14 23.01.2014

Rådmannens innstilling:

Klage på vedtak av R-273 - Endret reguleringsplan for Hogstvetveien 29 – 51, tas ikke til følge. Kommunestyrets vedtak i sak 66/13, møtedato 09.10.2013, opprettholdes.

I henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 oversendes klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 09.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø, 23.01.2014.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse).

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Klage fra naboer gnr. 54, bnr. 343, datert 24.11.2013.
2. Klage fra beboere gnr. 54, bnr. 340, datert 28.11.2013.
3. Klage fra Reidun og Dag-Ragnar Blystad, datert 25.11.2013.
4. Forslagsstillers kommentarer, datert 20.12.2013.

Utskrift av saken sendes til:

- Shark AS, Postboks 143, 1411 Kolbotn
- Bolig & eiendomsutvikling AS, Kolbotn veien, 1410 Kolbotn
- Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken**

Planområdet ligger mellom Hogstvetveien og Østfoldbanen, ca. én km sør for Ås sentrum. Planområdet har et areal på ca. 18 dekar, og omfatter eiendommene gnr. 54, bnr. 63, 340, 342, 343 og 349. Bakgrunnen for reguleringen var å oppdatere eldre planer samt å legge til rette for en noe høyere utnyttelse på de ubebygde arealene.

I høringsuttalelsene stilte flere naboer seg kritisk til foreslått utnyttelsesgrad og høyder på de ubebygde tomtene. På bakgrunn av uttalelsene ble utnyttelsesgraden endret for felt BB2 fra BYA 35 % til BYA 31 %. I praksis vil dette si at man har redusert antall boenheter fra totalt 48 til 38 boenheter, og at lavblokkene på to etasjer vil bli noe kortere enn først foreslått. Utnyttelsesgraden for felt BB1 og høyder ble ikke endret.



Ortofoto av planområdet.

Klage:

Kommunestyrevedtaket ble annonsert 12.11.2013, og ble sendt berørte parter i brev datert 31.10.2013, med underretting om klageadgang. Totalt er det innkommet tre klager:

1. Klager fra naboer gnr. 54, bnr. 343, datert 24.11.2013

Klager ønsker at bestemmelsen «maksimal mønehøyde er 9 m regnet fra planert gjennomsnittsnivå» endres til «maksimal mønehøyde er 9 m».

Klager mener den planlagte bebyggelsen på gnr. 54, bnr. 342 vil gi innsyn til nabobyggene, og være til stor sjenanse for beboerne. Klager viser til byggesak der kotehøyden for første etasje ligger på kotehøyde 87. I følge klager vil dette gi et bygg på vel 13 meter, noe som oppleves for høyt.

Videre viser klager til SWECOs geotekniske rapport og krever at det settes krav til utbygger i reguleringsbestemmelsene for å forhindre setningsskader på eksisterende bebyggelse. Klager ønsker også bestemmelser for støy og støyende arbeider under anleggsperioden.

2. Klage fra beboere gnr. 54, bnr. 340, datert 28.11.2013

Beboere i Hogstvetveien, gnr. 54, bnr. 340, påpeker at gesims- og mønehøyder for BB1 og BB2 er satt til 8 meter og 9 meter regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, mens for BF1 og BF2 er gesims- og mønehøyden satt til henholdsvis 6,5 meter og 9,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Da felt BB1 og BB2 ligger i skrånende terreng med høyeste punkt mot jernbanen, så mener klager at plasseringen av byggene vil føre til at byggene vil bli betydelig høyere i vest enn i øst, og at byggene derfor vil framstå som tre etasjers høye i stedet for to etasjers høye.

Klager foreslår at punkt 2.1 b endres til: *Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 35 % for BB1 og 31 % for BB2 inkludert carport/garasje/p-plasser på terreng, areal under terreng med uteareal medtas ikke. Maksimal gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 9 m regnet fra laveste ferdig planert terreng.*

3. Klage fra Reidun og Dag-Ragnar Blystad, datert 25.11.2013

Klager ønsker at området skal reguleres til småhusbebyggelse med gesimshøyde på 6 meter. Alternativt foreslår klager å trekke garasjen ut fra blokken mot deres eiendom med garasjer som frittstående enheter. Klager mener den planlagte bebyggelsen vil oppleves som en vegg mot deres tomt og forringe solforholdene på deres eiendom.

Kommentar til klagen:

Rådmannen har gått gjennom forslagstillers kommentering av klagen og viser til disse, se vedlegg 4. Forslagsstillers kommentarer vurderes i hovedsak til å være i tråd med rådmannens oppfatning. Rådmannen har følgende tilleggskommentarer:

Høyder

I klagen kritiseres høydebestemmelsene for felt BB1 og BB2, og flere av klagerne ønsker at bestemmelsen skal endres fra gjennomsnittlig planert terreng til laveste ferdig planert terreng. Tidligere har det vært praksis i kommunen å fastsette høyder fra lavest ferdig planert terreng. Med tanke på bakgrunnen for reguleringen er det naturlig at bestemmelser endres som en følge av endrede føringer for fortetting i sentrumsnære områder. Høydebestemmelsen for Hogstvetveien lyder «maksimal gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter regnet i fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.». Formuleringen er hentet fra veiledere utformet av Miljøverndepartementet/Statens bygningstekniske etat, og er vanlig i andre kommuner det er naturlig å sammenligne seg med.

Høydebestemmelsen åpner for to etasjers bygg på flatt terreng, med mulighet for underetasje delvis under terreng ved skrått terreng. Bestemmelsen gir utbygger noe frihet til å bearbeide terrenget og slik sett justere byggehøydene. Formuleringen må

sees som et teknisk verktøy, for prosjekterende ved utforming av nye bygg og for kommunen som saksbehandler ved byggesaksbehandling.

Det er foretatt en helhetsvurdering av forslagstillere av de ubebygde tomtene der blant annet topografi, byggegrenser og grunnforhold ligger til grunn for valgt løsning. Terrenget på de ubebygde arealene skråner fra ca. kotehøyde 90 i vest til ca. kotehøyde 85 i øst. Lavblokkene planlegges lagt inn i det skrånende terrenget med garasjekjeller delvis under terreng. I praksis vil dette bety at lavblokkene vil framstå som to etasjers høye mot jernbanen i vest, og som tre etasjers høye mot Hogstvetveien i øst. Med tanke på terrengetilpasning og omkringliggende bebyggelsesstruktur, både på andre siden av jernbanen og på Sollia, vurderes to etasjer med garasjekjeller delvis under terreng som rimelig høyde. Ved å legge parkeringen i garasjekjeller unngår man å beslaglegge uteoppholdsareal, i tillegg til å skjerme bebyggelsen mot veien. Videre vil orienteringen av lavblokkene gi sørvendte fasader, og et mer åpent visuelt inntrykk fra veien som samsvarer med bredde på nabobygg.

Bebyggelse

Bakgrunnen for reguleringen var nettopp å oppgradere eldre planer og bestemmelser, og å legge til rette for en høyere utnyttelse på de ubebygde arealene. Dette ble gjort med tanke på områdets nærhet til Ås sentrum og Ås stasjon. Det vurderes derfor som mindre aktuelt å regulere området til småhusbebyggelse, slik som tidligere planer la opp til.

Vurdering:

Høyder og utnyttelsesgrad har vært et gjennomgangstema under reguleringen. I tråd med nasjonale og regionale føringer ønsker kommunen å legge til rette for fortetting i sentrumsnære områder. Området er preget av ulike boligtyper, fra frittliggende småhus til rekkehus. Planen vurderes derfor å være tilpasset omkringliggende bebyggelsesstruktur. Samtidig er det viktig for kommunen å sikre godt bomiljø for innbyggerne. Gode solforhold, tilrettelagte leke- og uteområder, og muligheter for å gå og sykle er viktige komponenter i et godt bomiljø. Planen vurderes til å ivareta bomiljøet på en god måte.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen kan ikke se at det er innkommet nye momenter under klagebehandlingen som ikke har vært vurdert tidligere. Rådmannen vurderer tidligere innvendinger til forslaget som tilstrekkelig tilgodesett. Planen vurderes som godt gjennomarbeidet, og i tråd med nasjonale og regionale føringer for fortetting i sentrumsnære områder. Rådmannen anbefaler at klagen avvises, og oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

HTM-5/14

Gebyrregulativ etter plan og bygningsloven - 2014

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Saksnr.: 14/00141-1
<hr/>	
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	5/14
2 Kommunestyre	23.01.2014

Rådmannens innstilling:

Gebyrregulativ for behandling av bygge-, dele- og plansaker etter plan- og bygningslovens § 33-1 for 2014 vedtas.

Ås, 10.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Vedlegg:

1. Gebyrregulativ for behandling av bygge-, dele- og plansaker etter pbl. §33-1 for 2014

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

I K-sak 80/13, budsjett og økonomiplan, vedtok kommunestyret å endre satsene for byggegebyr m.m. med fastsatt indeks. Byggesaksindeksen steg fra juli 2012 til juli 2013 med 3 %. I forslaget til nye satser er gebyrene endret med gjennomsnittlig 3 %. Dette vil gi tilnærmet selvkost innenfor de enkelte selvkostområdene.

Bakgrunn for saken:

Plan- og bygningslovens § 33-1:

I henhold til plan- og bygningslovens § 33-1 kan kommunen fastsette gebyr for behandling av søknad om byggetillatelse, deling, reguleringsplaner m.m.

Gjeldende gebyrregulativ:

Gjeldende gebyrregulativ ble godkjent i kommunestyret 30.1.2013 og gjelder for saker innkommet fra og med 1. februar 2013.

Forslag til revidert gebyrregulativ:

Gebyrsatsene for byggesaker og delesaker er basert på selvkost, dvs. de skal dekke saksbehandlernes lønninger med tillegg av sosiale utgifter, samt felleskostnader til øvrig administrasjon, forsikring, drift og vedlikehold av arbeidslokaler. Det må imidlertid nevnes at man bare til en viss grad kan "bestemme" inntektene ved saksbehandlingen, da inntektene avhenger av hvor mange og store søknader som sendes inn. Også gebyrene for behandling av private reguleringsforslag (detaljplaner) er basert på selvkostprinsippet fra og med 2. februar 2012.

Dersom selvkostområdet går med overskudd, dvs. inntektene er større enn utgiftene, blir overskuddet avsatt på et selvkostfond. Dersom det oppstår underskudd, blir underskuddet dekket av tidligere eller framtidige overskudd. Ved regnskapsavslutningen blir selvkostregnskapene gjennomgått og fondsavsetninger blir gjort. Ved gjennomgang av regulativene med et konsulentfirma synes de nå å ligge nokså nær selvkost, og det anses ikke nødvendig med heving av gebyrsatsene, med unntak av vanlig indeksregulering.

Det er imidlertid i regulativets innledningsavsnitt spesifisert at gebyr for behandling av private reguleringsforslag fastsettes ut fra de satser som gjelder ved planstart. Dette defineres som tidspunktet for formelt forhåndsvarsel av igangsetting av reguleringsarbeid.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Regulativet anses stort sett å være i samsvar med prinsippet om selvkost.

Konklusjon:

Forslag til gebyrregulativ for behandling av bygge-, dele- og plansaker etter plan- og bygningslovens § 33-1 for 2014 vedtas.

HTM-6/14**Gnr 111 bnr 183 - Nebbaveien 73 - Vedtak om tvangsmulkt**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Saksnr.: 13/05709-2
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	6/14 23.01.2014

Rådmannens innstilling:

Eier av eiendommen gnr 111 bnr 183, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.07.2014**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.07.2014, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsforskriften § 41-6.

Ås, 10.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Ingen

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, datert 21.05.2012
2. E-postkorrespondanse om utsettelse
3. Varsel om tvangsmulkt, datert 18.11.2013

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Forhåndsvarsel om pålegg, datert 17.04.2012

Utskrift av saken sendes til:

Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Det ble gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg for eiendommen gnr 111 bnr 183 i administrativt vedtak av 21.05.2012. Fristen ble satt til 01.07.2013, men senere utsatt til 01.10.2013.

Pålegget er ikke etterkommet. Vi er kjent med at eier har kontaktet Alternativ Avløpsbehandling AS i saken, men at foretaket for tiden har mye å gjøre. Vi har ikke mottatt verken søknad om utslippstillatelse eller søknad om tillatelse til tiltak.

I vedtaket av 21.05.2012 har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune kan vurdere ileggelse av tvangsmulkt. Ås kommune varslet i brev av 18.11.2013 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.07.2014. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsforskriften § 41-6.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til staten, og innfordres av Statens Innkrevingsentral etter oversendelse av vedtak fra HTM. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

Miljømessige konsekvenser:

Boligen er bebodd. Svartvann går til tett tank. Eiendommen har ikke godkjent gråvannsanlegg. Eiendommens avløp drenerer til Bunnefjorden.

Økonomiske konsekvenser:

Mulkten settes til 200 kr/døgn, og vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.07.2014 og frem til Ås kommune har mottatt ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg.

Vurdering:

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel i slike saker i Ås kommune.

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet. Vi anser derfor at ileggelse av tvangsmulkt som virkemiddel er nødvendig for å få gjennomført oppgradering av avløpsanlegg på denne eiendommen.

Konklusjon:

Eier av eiendommen gnr 111 bnr 183, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom oppgradering av avløpsanlegget ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.07.2014**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.07.2014, også helligdager, inntil kommunen mottar ferdigmelding for oppgradert avløpsanlegg.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

HTM-7/14**Gnr 99 Bnr 40 - Kongeveien 140 - Klage på avslag - søknad om garasje.**

Saksbehandler:	Bertha Solheim Hansen	Saksnr.:	13/05775-6
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø		7/14	23.01.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder avslaget i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for å overskride tillatt areal for garasje per boenhet og overskride maksimal tillatt mønehøyde med 0,5 m, jf. Kommuneplanens bestemmelser Kap. 2 § 13 Bebyggelse og anlegg, 2. Underformål boligbebyggelse, fjerde og femte kulepunkt.

De opprettholder også avslag, i medhold av §§ 20-1 og 21-2 i plan- og bygningsloven, av de anmeldte byggeplaner for garasje nummer to på gnr. 99, bnr. 40, Kongeveien 140, da tiltaket ligger utenfor det kommuneplanens bestemmelser tillater for garasjer.

Ås, 10.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø
Fylkesmannen

Tidligere behandling:

Ingen

Vedlegg:

1. Utsnitt Kommuneplanens arealdel 99-40- boligbebyggelse
2. Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 99-40 garasje.
3. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - 99-40 garasje.
4. Foreløpig uttalelse fra Statens vegvesen - 99-40 garasje.
5. Tegninger - 99-40 garasje.
6. Vedtak, avslag på søknad om tillatelse til tiltak 99-40 garasje.
7. Korrigert skrivefeil ved referert brev fra Statens vegvesen. 99-40 garasje.
8. Klage på avslag - 99-40 bygg av garasje.,

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Alle dokumenter i saken.

Utskrift av saken sendes til:

Hilde Nagel Rikheim, Kongeveien 140, 1407 Vinterbro

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Eiendommen ligger i uregulert område, men det er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Vedlegg 1.

Det er søkt om å oppføre en dobbelgarasje på en stor eiendom på Kongeveien 140. Vedlegg 2. Tegninger ligger på vedlegg 5.

Det finnes allerede et uthus på 89 m² og en dukkestue på 10 m² på eiendommen, det er søkt om dispensasjon både for å oppføre en garasje på 49 m² og for å øke mønehøyden med 0,5 m. Vedlegg 3.

Det omsøkte tiltaket ligger langt over det som tillates i kommuneplanbestemmelsene, administrasjonen har derfor tidligere avslått søknaden. Vedlegg 6 og 7.

Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver har et sterkt ønske om å få tillatelse til å oppføre dobbelgarasjen. Det eksisterende uthuset fungerer ikke som garasje i dag og det vil ifølge tiltakshaver kreve ombygging, hvis det skal anvendes som garasje. Det er sendt inn klage innenfor klagefristen.

Vurdering:

Søknaden er komplett, og det er innhentet uttalelse fra Statens vegvesen. Vedlegg 4. Det har også vært kontakt med bygningsavdelingen i forkant av søknaden. Det ble gitt råd om å redusere størrelsen på tiltaket da ligger utenfor det som kan tillates. Området er avsatt til boligområde og er ikke et LNF-område.

Formålet med planbestemmelser er blant annet å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Kommuneplanen med bestemmelser og arealdel er et juridisk bindende dokument og dispensasjon fra denne vil således undergrave dens styringsverdi. Det kreves derfor, i medhold av pbl. § 19-2 andre ledd, at dispensasjon *kun* gis dersom hensyn bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningsavdelingen ser det som svært viktig å ivareta det faktum at området er avsatt til boligformål og en utbygging bør skje innenfor de gjeldende bestemmelser for dette formål.

Ås kommune har i enkelte tilfeller praktisert en lavere terskel for dispensasjon til garasje/uthus/carport der eiendommen har ligget landlig til og den har inngått i et LNF område a eller b formål. Det har dessuten vært sannsynlig at området ville fortsette å være avsatt til dette.

Søker har innsendt en fyldig klage og gir mange grunner til at det bør gis dispensasjon. Vedlegg 8.

Med det allerede eksisterende uthus på 89 m² og dukkestuen på 10 m² overskrides det tillatte arealet med 49 m². Kommunen anser det som uheldig sett i forhold til kommuneplanbestemmelsene. En dispensasjon til garasje vil gi en ytterligere overskridelse med 49 m² slik at det totale arealet for garasje/uthus/carport overskrides med 98 m². Det vil undergrave styringsverdien og hvis det åpnes for dispensasjon til overskridelse med et så stort areal vil dette skape en uheldig presedens for fremtidige saker.

Dispensasjon for å overskride mønehøyden med 0,5 m anses som mindre alvorlig sett i forhold til plankravene. Mønehøyde på garasjer er vanligvis et krav som fastholdes og det er også i denne sammenheng avslått av administrasjonen. De innsendte tegninger viser en arkitektonisk utforming som er tilpasset boligen og en enkeltstående dispensasjon for et tilsvarende forhold ville vi sannsynligvis kunne stille oss positive til.

Kommunen vil ikke stille seg negativ til en ombygging av det eksisterende uthus, for å dekke behovet for garasje.

I kommuneplanens bestemmelser gjeldet det at det skal avsettes plass til biloppstillingsplass, det er ikke noe krav om garasje på den enkelte eiendom.

Konklusjon:

I utgangspunktet er det praktisk å oppføre en garasje som skjermer mot trafikken på Kongeveien. Etersom området er avsatt til boligbebyggelse har administrasjonen vurdert at det vil stride imot hensikten bak bestemmelsene å oppføre ytterligere carport/garasje/uthus på eiendommen, selv om Statens vegvesen stiller seg positive til tiltaket.

Saken legges fram til behandling med innstilling om å oppretteholde administrasjonens avslag.

HTM-8/14**Orientering om årsrapport vannområde Morsa 2012**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Saksnr.: 13/06125-2
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	8/14 23.01.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø tar årsmeldingen 2012 for vannområdeutvalget Morsa, til orientering.

Trine Christensen
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Vedlegg:

Årsmelding 2012

SAKSUTREDNING:**Sammendrag:**

Kommunestyret i Ås vedtok i sak 59/10 at Ås kommune skulle tilslutte seg partnerskapsamarbeidet i vannområdet Morsa. Partnerskapet gjelder foreløpig for perioden 01.01.2011 – 31.12.2015.

Vannområdeutvalget Morsa består av kommunene Enebakk, Ski, Vestby, Ås, Frogn, Spydeberg, Hobøl, Våler, Moss, Rygge og Råde.

Finansieringen skjer ved et årlig driftstilskudd, basert på en kombinasjon av et tilskudd pr. innbygger og pr. jordbruksareal i vannområdet. I 2012 var driftstilskuddet fra Ås kommune kr. 50 600.

Etter at Ås tilsluttet seg Morsa, har kommunalteknisk avdeling gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg til samtlige eiendommer innen området. De aller fleste anleggene er nå ferdig oppgradert.

Saneringsprosjektene som står for tur i og rundt Ås sentrum vil medføre mindre utslipp av fosfor fra kommunalt avløp til vannområdet Morsa.

Konklusjon:

Hovedutvalg for teknikk og miljø tar årsmeldingen 2012 for vannområdeutvalget Morsa, til orientering.