

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og plan

Møtetid: **18.08.2021 kl. 18:00**
Sted: **Ås kulturhus, Lille sal**

Møtet holdes fysisk i kulturhuset med forbehold om at koronasituasjonen ikke tilsier annet. Møtet er åpent, av smittevernhensyn er det imidlertid begrenset plass. Eventuelt interesserte bes kontakte kommunen på forhånd. Møtedokumenter legges til gjennomsyn på www.as.kommune.no.

Saksliste

Side

Orienteringer

Drøfting

Delegerte vedtak

Saker til behandling

40/21	20/03336-10	Gnr 54 bnr 73 0g 85 - Brekkeveien 17-19 - Boligblokker - Klage på rammetillatelse	4
41/21	20/03673-10	Gnr 110 bnr 23 - Kjellveien 11 - Klage på midlertidig forbud mot tiltak	14
42/21	21/01926-2	Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling	21
43/21	21/01926-1	Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034: Førstegangsbehandling	32

Ås, 10.08.2021	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 96 20 06 eller e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no. 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.
Martin Løken Leder	

Orienteringer

4/21		Arbeidet med reguleringsplanen for Moerveien BS6
5/21		Høringsutkast til kommuneplanens arealdel og samfunnsdel ved rådgiver Solveig Viste
6/21	17/02621-20	Folkehelseprofil 2021

Drøfting

1/21	21/01484-4	Handlingsprogram 2022 - 2025 med økonomiplan 2022 - underlag til drøfting i hovedutvalgene
------	------------	--

Delegerte vedtak

6/21	19/03401-17	Delegerte vedtak byggesak 23.06.2021 - 10.08.2021
------	-------------	---

Sak	Tittel	Dato	Ansvar	Vedtak
21/02038-2	Gnr 109 bnr 43 - Kjærnesveien 29 - Rehabilitering av skorstein - Tillatelse til tiltak i ett-trinn	23.06.2021	HSD	Innvilget
21/01088-7	Gnr 103 bnr 140 - Odins vei 6 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Ferdigattest	23.06.2021	HSD	Innvilget
21/00944-17	Gnr 55 bnr 97 - Gamle Hogstvetvei 3 - Ås Flerbrukshall - Sprinkling av eksisterende bygg - Tillatelse til tiltak	24.06.2021	BSH	Innvilget
16/00014-25	Gnr 15 bnr 44 - Åsulvs vei 27 - Enebolig - Ferdigattest	25.06.2021	BSH	Innvilget
20/01445-21	Gnr 107 bnr 256 - Steinalderveien 12 - Tilbygg - Ferdigattest	25.06.2021	HSD	Innvilget
21/00688-6	Gnr 108 bnr 451 - Homannskollen 13B - Garasje - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Dispensasjon	25.06.2021	BSH	Innvilget
21/01739-7	Gnr 115 bnr 67 - Sportsveien 2C – Enebolig - Tilbygg og innbygging eksisterende veranda - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	02.07.2021	BSH	Innvilget
21/02079-2	Gnr 102 bnr 317 - Nordbyveien 70 - Fasadeendring og virksomhetsskilt - Tillatelse i ett trinn	02.07.2021	BSH	Innvilget
21/01310-5	Gnr 55 bnr 97 - Ås Videregående skole - Bygg C - Gamle Hogstvetvei 9 – Igangsettingstillatelse for hele tiltaket med innvendig ombygging, heis og utvendig rampe	02.07.2021	BSH	Innvilget
21/01739-6	Gnr 115 bnr 67 - Sportsveien 2C - Tilbygg utebod - Etteranmeldt -Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	02.07.2021	BSH	Innvilget

Ås kommune

21/01793-5	Gnr 109 Bnr 60 - Kjærnesveien 18 – Tomannsbolig - bygg C på boligfelt B3	02.07.2021	ACG	Innvilget
21/01792-3	Gnr 109 bnr 60 – Kjærnesveien 18 – Ny tomannsbolig - Bygg B på byggefelt B3 – Tillatelse til tiltak med ansvarsrett	02.07.2021	ACG	Innvilget
21/01791-2	Gnr 109 bnr 60 - Kjærnesveien 18 - Ny enebolig - bygg A på byggefelt B3 - Tillatelse til tiltak med ansvarsrett	02.07.2021	ACG	Innvilget
21/02038-4	Gnr 109 bnr 43 - Kjærnesveien 29 - Rehabilitering av skorstein - Ferdigattest	05.07.2021	HSD	Innvilget
21/02139-3	Gnr 108 Bnr 172 - Sjøskogveien 7 - Elkjøp - Sammenslåing av brannceller - Tillatelse i ett trinn	05.07.2021	BSH	Innvilget
19/01175-27	Gnr 113 bnr 2 - Breivollveien 100 - Kajakkanlegg - Ferdigattest	05.07.2021	BSH	Innvilget
16/03067-28	Gnr 42 bnr 1 - Nytt anlegg - konstruksjon – Gjødsetank med terrengarbeider - Ferdigattest	05.07.2021	BSH	Innvilget
21/01965-3	Gnr 43 bnr 87 - Skogfaret 6 - Enebolig - Fasadeendring - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.	05.07.2021	BSH	Innvilget
21/00209-8	Gnr 107 bnr 519 - Veidemannsveien 19A - Enebolig med sekundærleilighet, adkomst og støttemurer - Rammetillatelse	05.07.2021	BSH	Innvilget
21/00170-15	Gnr 103 bnr 53 - Nygårdsveien 49 - Lagerbygning - Rammestillelse - Dispensasjon	07.07.2021	BSH	Innvilget
21/02112-2	Gnr 55 bnr 545 - Eldorveien 39 - Dispensasjon for felling av asketre	08.07.2021	HSD	Innvilget
21/01725-9	Gnr 104 bnr 21 - Myråsdalen 10 - Midlertidig dispensasjon for utendørs lagring	08.07.2021	HSD	Innvilget
21/02142-2	Gnr 113 Bnr 186 - Siriusveien 4 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	09.07.2021	HSD	Innvilget
19/03888-12	Gnr 61 bnr 80 - Langbakken 46 - Bruksendring - Ferdigattest	04.08.2021	ACG	Innvilget
21/00900-14	Gnr 42 bnr 77 - Skogveien 44 - Fasade- og bruksendring - Ferdigattest	04.08.2021	ACG	Innvilget

Saker til behandling

HTP-40/21

Gnr 54 bnr 73 0g 85 - Brekkeveien 17-19 - Boligblokker - Klage på rammetillatelser

Saksbehandler: Stine Irene Mikkelborg Sandholtet Saksnr.: 20/03336-10

Saksgang**Møtedato**

1 Hovedutvalg for teknikk og plan

40/21

18.08.2021

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

HTP finner at klagenes anførsler ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtak av 23.03.2021, 28.03.2021 og 04.05.2021.

Rammetillatelsene av 23.03.2021, 28.03.2021 og 04.05.2021 opprettholdes og klagen tas således ikke til følge.

Klagenes oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ås, 09.07.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan

Vedlegg:

1. Rammetillatelse bygg A
2. Rammetillatelse bygg B
3. Rammetillatelse bygg C
4. Rammetillatelse bygg D
5. Rammetillatelse bygg E
6. Godkjent situasjonsplan
7. Godkjent utomhusplan
8. Oversikt over arealer som tilfredsstillt krav til MUA
9. Klage på rammetillatelser - Vincent og May
10. Klage på rammetillatelser - Bente
11. Tilsvar klage rammetillatelser

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Dokument 20/03336-4

Solstudie – illustrasjoner av sol og skygge hver time mellom kl. 07 og kl. 18 ved vårjevndøgn.

Ås kommune

Saksbehandler sender vedtaket til:

Brekkeveien 19 A - Tiltakshaver

Bas Arkitekter - Ansvarlig søker

Vincent Eijsink og May Bente Brurberg – naboer som har klaget

Bodil Norderval – nabo som har klaget

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunen har gitt rammetillatelser til fem bygg med tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg i april og mai 2021. Det er mottatt to klager på rammetillatelsene. Klagene omhandler stort sett de samme forholdene og flere av momentene omhandler hele prosjektet. Klagene behandles derfor samlet. Hovedmomentene i klagene er at selve saksbehandlingen ikke er objektiv, at MUA ikke er regnet ut riktig, at byggene er plassert for nærme nabogrense og at solforhold på uteoppholdsareal ikke er oppfylt. Kommunedirektøren har vurdert klagene og har kommet frem til at de ikke inneholder momenter som fører til en annen vurdering enn hva som fremkommer av rammetillatelsene. Dog følges ett punkt opp med tilsyn.

Fakta i saken:

Gnr. 54 bnr 73 og 85 er omfattet av reguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m, R-310. Feltene som nå søkes bebygd er felt BB og B/K, som er avsatt til henholdsvis boligbebyggelse – blokkbebyggelse og bolig/kontor. Det er 5 bygg som er omsøkt med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal med lekeplasser, og det er gitt en rammetillatelse for hvert bygg datert 23.04.2021 for bygg E, 28.04.2021 for bygg B-D og 04.05.2021 for bygg A.

Kommunen har mottatt to klager. Klagene adresserer stort sett de samme forholdene, mens klagen til Vincent Eijsink og May Bente Brurberg har noen flere momenter. En samlet behandling av begge klagene og en samlet behandling av klagene for alle blokkene er hensiktsmessig da de fleste momentene i klagen omhandler prosjektet som en helhet eller flere av blokkene.

Klagenes innhold

Klage på selve saksgangen

Vincent Eiksink og May Bente Brurberg sin klage argumenterer for at det foreligger sterke indikasjoner på at kommuneadministrasjonen ikke har vært objektiv og derfor har gitt utbyggeren uforholdsmessige fordeler. De mener blant annet at administrasjonen er for godtroende ovenfor utbygger, at administrasjonen ikke kan legge til grunn det utbygger sier fordi utbygger ikke er til å stole på og pynter på sannheten. Administrasjonen har tatt med irrelevante forhold i vurderingen, og lar utbygger jukse med tegninger/illustrasjoner av hvor frodig omgivelsene er. Videre er det uheldig at hvert bygg har fått en egen rammetillatelse, det skaper mye ekstra jobb med klager for den svake part. Administrasjonen har heller ikke forholdt seg til norsk lov ved å tillate at bygg E plasseres 3,45 meter fra tomtegrensen når loven sier avstand som tilsvarer minst halve byggets høyde og ikke under 4 meter. Avslutningsvis er det besynderlig at kommunen legger til grunn at det ikke vil bli parkert biler på bakkeplan.

MUA og takterrasse

Dette er et forhold som begge klagene inneholder.

Klagene argumenterer for at rammetillatelsene er gitt i strid med reguleringsplanen og områdereguleringsplanen da det ikke fremgår at takterrasser kan inngå i MUA i reguleringsplanen og at ifølge

Ås kommune

områdereguleringsplanen så kan kun 50 % av arealene avsatt til takterrasser regnes med i MUA. Klagerne mener også at takterrasser ikke tilfredsstillende kravene til uteoppholdsareal, og at arealene vil være ubrukelig store deler av året. Klagerne mener at uteoppholdsareal kan kun regnes med hvis det er fattet et politisk vedtak om det, jf. TEK17 5-6.

Solforhold

Klagen til Vincent Eiksink og May Bente Brurberg trekker også frem at rammetillatelse ikke skulle ha vært gitt fordi det ikke er dokumentert at uteoppholdsarealene tilfredsstillende kravene til sol, altså 3 timer ved vårjevndøgn. Kommunen kan ikke legge til grunn utbygger sin vurdering av dette, da utbygger kun skal tjene penger og ikke bryr seg om hvordan prosjektene blir.

Avstand til nabogrense for bygg C og D –balkonger

Klagen til Bodil Norderval argumenterer for at det er vanskelig å se ut fra tegninger om det er tilstrekkelig avstand mellom balkonger og nabogrense på bygg C og D. Målerregelen i TEK17 6-3 sier at avstand måles mellom fasadelivet og nabogrense. Dersom bygningen har utstikkende bygningsdeler som stikker ut mer enn 1,0 meter måles avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker ut mer enn 1,0 meter.

Avstand til nabogrense

Begge klagen drar frem at pbl. § 29-4 sier at bygninger skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer minimum halve byggverkets høyde og aldri under 4 meter, hvis ikke annet fremgår av plan etter pbl. kap. 11 eller 12. Bygg E er 3,5 meter fra nabogrense, og ligger følgelig for nærme. Det er ikke noen bestemmelser i kommuneplanen eller reguleringsplan som sier at bygningene kan være nærmere nabogrense enn det som fremgår av pbl. § 29-4.

Betingelser mangler i noen vedtak

Vedtaket om rammetillatelse for bygg C og D mangler noen viktige betingelser. Disse betingelsene omhandler opparbeidelse av parkeringsareal og leke- og fellesareal, og om at trær som skal bevares skal beskyttes under anleggsfasen.

Vurdering:

Klage på selve saksgangen

Kommunedirektøren deler ikke oppfatningen til klagerne om at kommunens administrasjon ikke har opptrådt objektivt og har gitt utbyggeren uforholdsmessige fordeler.

Enhver tillatelse som gis gir noen en fordel, noen ganger en økonomisk fordel, noen ganger en mer personlig fordel som for eksempel bedre uteplass eller drømmehuset. Bygningsmyndighetene sin jobb er å gi byggetillatelser, og da indirekte å gi fordeler som klagerne sikter til. Utbyggerne, på sin side, har dette som sin jobb og skal selvfølgelig kunne tjene penger på prosjektene sine. Klagerne fastholder at kommunens administrasjon ikke kan stole på utbyggerne, og at administrasjonen sin behandling av saken er lite tillitsvekkende fordi administrasjonen legger til grunn det utbygger sier i søknaden.

Ås kommune

Slik hele plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er bygget opp baseres dette på tillitt. De ulike funksjonene i prosjektene skal ha tilstrekkelig kvalifikasjoner som skal sikre at de kan ivareta sine funksjoner som igjen sikrer at prosjektene oppfyller kravene i lov og forskrift. Hvert og ett firma signerer i erklæring om ansvarsrett på at arbeidet de utfører følger lov og forskrift. Slik hele systemet er lagt opp er det derfor ikke meningen at kommunen skal gå inn og kontrollere eller overprøve prosjekteringen. Kommunen kan føre tilsyn eller kreve uavhengig kontroll hvis kommunen mener det er nødvendig, men det er ikke ment at dette skal brukes for å kontrollere enhver detalj i prosjekter. Kommunen sin jobb er mer overordnet å se at alle funksjonene i prosjekter er ansvarsbelagt, og at de korrekte dokumentene og tegningene er sendt ved søknaden. Videre skal kommunen påse at tiltakene er tilstrekkelig nabovarslet. Administrasjonen i Ås kommune reagerer og etterspør mer opplysninger eller fører tilsyn hvis det er ting som fremstår som åpenbart feil. Det er dog ikke forhold i denne saken som har krevd slik oppfølging. Påstanden om at kommunens administrasjon ikke har overholdt norsk lov angående avstand til nabogrense behandles som et eget punkt.

Videre kan ikke kommunen avslå en rammesøknad fordi kommunen tror det er sannsynlig at det vil bli parkert biler på bakkeplan. Parkeringskjeller og parkeringsplasser prosjekteres i henhold til reguleringsplanen, det skal ikke være mer parkering enn det som er prosjektert inn. At gatetun ikke blir brukt til parkering er opp til fremtidig beboere og borettslag å overholde, men det skal settes opp skilting med parkering forbud samtidig som arealet skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Det kan ifølge reguleringsplanen tillates etablert inntil 6 HC-plasser på gatetun. Disse kan følgelig bare brukes av personer som har tillatelse til å benytte HC-plasser.

Kommunaldirektøren finner ikke at behandlingen av denne saken fra administrasjonen ikke har vært objektiv eller at administrasjonen bevisst har gitt utbygger uforholdsmessige eller uberettigede fordeler.

MUA og takterrasse

I reguleringsplanen til Brekkeveien 19 m.m bestemmelse 4.9 står det at for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 40 m² MUA for felles bruk per boenhet. I tillegg skal hver bolig har minimum 8 m² privat uteoppholdsareal på for eksempel balkong, terrasse eller terreng. MUA beregnes for feltene BB og B/K samlet. Uteoppholdsarealene skal beregnes i henhold til grad av utnyttning, og inkluderer arealer avsatt til gangveier, lekeplasser, grønne områder og andre plasser for rekreasjon og samvær. Videre skal arealene ha gunstig beliggenhet og være solbelyst minst tre timer ved jevndøgn.

Områderegeringsplanen bestemmelse 3.4.3 sier at det for byggeområder til blokkbebyggelse skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått bebyggelse innenfor byggeområdet. Balkongareal på inntil 10 m² kan medregnes dersom balkongene er minimum 10 m² store. Areal til takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Både felles og private arealer som inngår i beregningen av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved jevndøgn kl. 15 på minst halvparten av arealet. Krav til uteopphold kan vurderes justert ved detaljplanlegging. Avvik skal begrunnes.

Ås kommune

Det argumenteres i klagene for at områdereguleringsplanen sier at kun 50 % av arealene avsatt til takterrasse skal kunne medregnes i MUA. Videre at TEK17 § 5-6 kun gir politikerne mulighet til å gi bestemmelser om at takterrasser kan medregnes i bebygd areal. I henhold til reguleringsplanen skal uteoppholdsareal beregnes i henhold til grad av utnytting. Grad av utnytting har ingen regler om at areal på takterrasser ikke kan medregnes i uteoppholdsareal. Det står derimot under kapittelet om byer og tettsteder på side 32 at i stadig flere prosjekter i pressområder dekkes utearealet av balkonger og takterrasser, og at det i sentrale områder i byer og tettsteder anbefales å fastsette bestemmelser om plassering av uteareal også på bakkeplan. Det står derimot ikke noe om at takterrasser ikke kan medregnes i MUA. Reglen i TEK17 § 5-6 sier at «kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygget del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal». Det står ikke noe her om at det må et politisk vedtak til for at det skal være gjeldende, i de aller fleste tilfeller når det står at kommunen kan bestemme er det i realiteten kommunens administrasjon som fatter avgjørelsen etter delegasjonsreglement. Å tillate at takterrassene her kan benyttes som MUA er verken i strid med TEK17 § 5-6 eller grad av utnytting. Det er dermed i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Å vise til områdereguleringsplanen sine regler om at kun 50 % av areal avsatt til takterrasse kan regnes med er ikke relevant. Denne reguleringsplanen har krav til uteoppholdsareal som overgår kravene til minste uteoppholdsareal i områdereguleringsplanen. Å kun bruke ett punkt som argument, og ikke se hen til at dette området ligger betraktelig over minimumskravet for MUA i områdereguleringsplanen, gjør argumentet veldig svakt. Dessuten er det detaljreguleringen som gjelder spesifikt for dette området, og som derfor skal ligge til grunn for utbyggingen.

Selv uten arealene på takterrassene overstiger kravet til MUA innenfor denne planen kravene i områdeplanen med nesten det dobbelte. I tillegg kommer de private uteoppholdsarealene på minimum 8 m² per boenhet. Kommunedirektøren kan derfor ikke si seg enig i påstanden til klagerne om at utbygger ikke er interessert i å skape gode prosjekter og et godt bomiljø. Å regulere inn langt mer MUA enn hva som ligger som minimum i områdereguleringsplanen mener kommunedirektøren er å forsøke å skape et godt prosjekt med godt bomiljø. Så er det heller ikke slik at hver eneste kvadratmeter med MUA må kunne brukes til enhver tid og til ethvert formål som MUA skal dekke. Samlet sett skal alt MUA dekke behovene til beboerne for lek, aktivitet, rekreasjon og samvær. Takterrasser kan dog være gode steder for sosialt samvær og rekreasjon, og skape gode møteplasser for beboerne. Det kan skapes fine arealer med beplanting, sosiale sone, område for grilling, osv. Brukstiden blir selvfølgelig noe begrenset, men vil også gjelde tilsvarende arealer på bakken. Det er ikke like mye bruk av sosiale møteplasser utendørs som sittebenker o.l i vinterhalvåret. Det er tilstrekkelig areal på terreng for å kunne tilfredsstille bruk til lek, aktivitet og andre former for rekreasjon og sosialt samvær. Kommunedirektøren vurderer at alle arealene som er avsatt til MUA samlet sett oppfyller kravene i reguleringsplanen og lov og forskrift.

Kommunedirektørens vurdering er at å tillate at 100 % av arealet avsatt til takterrasser i MUA beregningene ikke er i strid med reguleringsplanen.

Solforhold

Ås kommune

Det anføres i den ene klagen at kravet til minst 3 timer sol ved jevndøgn ikke er tilfredsstillende dokumentert og at det ikke er oppfylt. Kommunen kan ikke stole på utbygger her.

Det er levert inn en solstudie som viser sol og skygge for hver time mellom 07 og 18 på vårjevndøgn. Videre er det laget en spesifikk situasjonsplan for MUA hvor det er markert hvilke arealer som tilfredsstiller kravet om minst 3 timer sol ved jevndøgn og som da kan medregnes i MUA. Det er heller ikke kommunens oppgave å kontrollere dette med lupe. Slik hele plan- og bygningsloven er bygd opp er det i all hovedsak de ansvarlige foretakene som skal sørge for at dokumentasjonen, prosjekteringen og utførelsen er utført i henhold til lov, forskrift og plan. Det er i klagen ikke lagt frem materialer som tilsier at det som er levert inn av ansvarlig søker er uriktig. En generell misnøye med prosjektet og en generell skepsis til utbyggere er ikke en holdbar grunn for å betvile riktigheten av dokumentasjonen som er sendt inn i saken.

Kommunedirektøren mener at det ikke er grunn til å betvile at kravene til solforhold er oppfylt.

Avstand til nabogrense for bygg C og D – balkonger

Det anføres i klagen at det ser ut til at balkonger på bygg C og D kan gjøre at bygningen plasseres for nærme nabogrense.

Reglen i TEK17 § 6-3 sier av avstand til nabogrense skal måles fra fasadeliv. Ved utstikkende bygningsdeler som stikker mer enn 1 meter ut fra fasadelivet skal avstanden økes tilsvarende det som overstiger en meter. Kommunen skal legge til grunn at tiltakene prosjekteres i henhold til lov, forskrift og planer, og det har blitt gjort i dette tilfellet. Ansvarlig søker har også i egne merknader til klagen bekreftet at tiltakene er i henhold til TEK17 § 6-3.

Kommunedirektøren er dog enig i at det er vanskelig å vurdere om balkongene holder seg innenfor planbestemmelsene eller ikke, og vil føre tilsyn med dette. Skulle det komme frem i tilsynet at balkongene ikke er i henhold til reguleringsplanen og reglene om måling av avstand i TEK17, må de berørte balkongene omprosjekteres. Kommunedirektøren mener dog at dette ikke er forhold som fører til at vedtak må omgjøres, det kan behandles i en egen tilsynssak da det gjelder få balkonger og disse kan endres uten å endre andre forutsetninger i prosjektet. Klagen tas delvis til følge ved at det opprettet tilsynssak med videre oppfølging hvis balkongene ikke er i henhold til planen.

Avstand til nabogrense

Begge klagen påpeker at kommunen lar utbygger bryte loven ved at bygg E kun ligger 3,5 meter fra nabogrense, og dermed avviker fra reglene i pbl. § 29-4.

Reglen om minimum halve byggets høyde og ikke mindre enn fire meter gjelder dog kun hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Her er det avsatt en byggegrense i reguleringsplanen, og dermed er annet bestemt i plan. Reglen om avstand i pbl. § 29-4 gjelder derfor ikke for dette tilfellet. Rundskriv H-8/15 punkt 2.5 gir også tydelig anvisning på at der «kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets

Ås kommune

høyde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det vil normalt da ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4». En regulert byggegrense betyr at man konkret har tatt stilling til byggverkets avstand til nabogrense. Videre er det også i reguleringsplanen bestemt høyder på bygningene. Så lenge bygningene er prosjektert innenfor byggegrensen og med de høydene som er tillatt ifølge reguleringsplanen, skal ikke pbl. § 29-4 brukes her.

Pbl. § 1-9 annet ledd sier at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan så lenge klagefristen for denne er utløpt. Klagefristen for reguleringsplanen er utløpt, og det er derfor ikke anledning til å klage på avstand og høyder på bygningene.

Betingelser mangler i noen vedtak

Klagerne anfører at kommunens administrasjon bevisst har utelatt flere relevante betingelser i flere av rammetillatelsene.

Kommunedirektøren finner ikke holdepunkter som understøtter at kommunens administrasjon bevisst har unnlatt å ta med disse vilkårene i flere av rammetillatelsene.

Vilkåret om opparbeidelse av leke- og utearealer er allerede regulert av rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen 10.2. Det har derfor ingen rettslig betydning at de ikke er nevnt i noen av vedtakene da de uansett gjelder.

Vilkår om opparbeidelse av parkeringsplasser før brukstillatelse er en selvfølge. Bygningene må ha tilgjengelige parkeringsplasser før brukstillatelse gis. Kommunen vil aldri gi brukstillatelse hvis ikke parkeringsplasser er opparbeidet og klar til bruk.

Vilkåret om at vegetasjon som skal bevares må beskyttes under anleggsperioden er ivaretatt ved at det er vilkår om det i flere av rammetillatelsene. Selve utomhusplanen er felles for alle rammetillatelsene, og dermed så blir treet som skal bevares, en eksisterende eik, ivaretatt tilstrekkelig. Ås kommune er opptatt av at vegetasjon skal bevares, og har fulgt opp ulovlig felling av trær i forbindelse med andre byggesaker. Treet er markert på godkjent utomhusplan, og alle parter i byggeprosessen er ansvarlig for at treet ivaretas. Utover det treet som er markert som eksisterende tre på utomhusplanen, må selvfølgelig utbygger sørge for at eksisterende vegetasjon utenfor planområder ikke blir berørt. Det er privatrettslige forhold.

Kommunedirektøren kan på bakgrunn av vurderingen ovenfor ikke se at de manglende vilkårene har noen praktisk betydning og burde ha ført til at rammetillatelsene ikke kunne innvilges.

Konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert klagen i henhold til forvaltningsloven § 33.

Kommunedirektøren mener at de fleste av momentene i klagen ikke fører til at det må gjøres en ny vurdering av tiltaket og at rammetillatelsene må omgjøres. Vedtak om rammetillatelse opprettholdes. Klagen tas således ikke til følge. Kommunedirektøren gir dog klagerne delvis medhold i at det er vanskelig å

Ås kommune

vurdere om balkonger på bygg C og D er i henhold til reguleringsplanen og reglene om avstand. Dette følges opp videre med tilsyn, og er ikke av en slik karakter at det må føre til at vedtak om rammetillatelse må omgjøres eller oppheves.

Klagen sendes over til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages. Dette er en forberedende klagesaksbehandling, og saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativer:

Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

HTP finner at klagens anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtak av 23.04.2021, 28.04.2021 og 04.05.2021. Vedtak av 23.04.2021, 28.05.2021 og 04.05.2021 oppheves og klagen tas således til følge.

Nytt vedtak:

Søknad om rammetillatelse for hus ... *(Her må det spesifiseres om hvilke rammetillatelser som oppheves, om det gjelder alle eller kun noen.)* avslås.

(Fyll inn hjemmel og begrunnelse for avslag her)

Kan vedtaket påklages?

Omgjøring er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningsloven kap VI og pbl. § 1-9. 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, og 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 fvl. § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Økonomiske konsekvenser:

Avslås søknad om rammetillatelse, og det senere blir påklaget av tiltakshaver og klagen blir tatt til følge, har tiltakshaver krav på å få dekket saksomkostninger

Ås kommune

som har vært nødvendige for å endre vedtaket til gunst for parten, jf. forvaltningsloven § 36.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen.

Ås kommune

HTP-41/21

Gnr 110 bnr 23 - Kjellveien 11 - Klage på midlertidig forbud mot tiltak

Saksbehandler: Stine Irene Mikkeltorg Sandholtet Saksnr.: 20/03673-10

Saksgang**Møtedato**

1 Hovedutvalg for teknikk og plan

41/21

18.08.2021

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og plan (HTP) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

HTP finner at klagerens anførsler ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn hva som fremgår av vedtak av 03.06.2021.

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak opprettholdes og klagen tas således ikke til følge.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ås, 04.08.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og plan

Vedlegg:

1. Forespørsel om forhåndskonferanse
2. Bebyggelsesplan til forespørsel om forhåndskonferanse
3. Svar angående forhåndskonferanse
4. Redegjørelse rammesøknad
5. Situasjonsskart til rammesøknad
6. Varsel om midlertidig forbud mot tiltak
7. Svar til varsel om midlertidig forbud
8. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak
9. Klage på midlertidig forbud mot tiltak
10. Fylkesmannen sin opphevelse av avslag i Kjærnesveien 72

Saksbehandler sender vedtaket til:

Kari Syversen – Tiltakshaver
Sivilingeniør Jan Sigurd Pettersen – Ansvarlig søker

Saksutredning:

Sammendrag:

På bakgrunn av mottatt forespørsel om forhåndskonferanse og søknad om rammetillatelse for bygging av to nye eneboliger på gnr. 110 bnr. 23 varslet kommunen midlertidig forbud mot vedtak. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak ble fattet den 03.06.2021. Forbudet er begrunnet i at kommunen har blitt oppmerksom på at ordlyden i reguleringsplanen er uklar med tanke på fortetting, og ønsker å vurdere spørsmålet videre. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak ble påklaget den 21.06.2021. Kommunedirektøren mener at klagen ikke inneholder momenter som må føre til en annen vurdering. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak opprettholdes.

Fakta i saken:

Saken omhandler eiendom gnr. 110 bnr. 23, Kjellveien 11. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for et boligområde ved Kjellveien, Kjærnes, R-218. Eiendommen er avsatt til boligformål.

Bygningsmyndighetene mottok den 25.11.2020 anmodning om forhåndskonferanse for videreutvikling av gnr. 110 bnr. 23. Det er ønskelig å bebygge eiendommen med ytterligere to eneboliger, og det vises til at det er gitt tillatelse til lignende fortetting på gnr. 109 bnr. 90, Kjærnesveien 72. Anmodningen ble besvart den 08.12.2020 med informasjon om at den forespeilede utviklingen ikke er ønskelig og at det må påregnes vedtak om midlertidig forbud mot tiltak hvis det kommer inn en søknad. Det ble opplyst om at bygningsmyndighetene i lys av saken i en lignende sak ble gjort oppmerksom på at reguleringsplanens bestemmelser ikke var klare nok på intensjonen til planen, altså at fortetting ikke er tillatt. Det ble også informert om at kommunen ser på denne problemstillingen i pågående rullering av kommuneplanens arealdel.

Kort om Kjærnesveien 72

Kjærnesveien 72 er omfattet av reguleringsplan for et område ved Eikestubben på Kjærnes. Reguleringsplanen har likelydende bestemmelser som reguleringsplanen som Kjellveien 11 er omfattet av. Eiendommen er bebygd med en enebolig. Bygningsmyndighetene fikk i 2019 inn en byggesak for to nye eneboliger på tomten. Det ble gitt avslag på bakgrunn av at reguleringsbestemmelsene ikke legger opp til fortetting. Avslaget ble opphevet av Fylkesmannen med begrunnelse om at selv om det er den mest nærliggende tolkningen at intensjonen med planen er at fortetting ikke er lov, er ikke reguleringsbestemmelsene tydelige nok for å bruke som avslagshjemmel. Kommunen måtte derfor behandle saken på nytt. Det var ikke mulig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak på denne tomten, da de fristene var oversittet. Kommunen hadde ikke noen andre avslagshjemler, og måtte derfor innvilge søknadene om to nye eneboliger på Kjærnesveien 72. I forbindelse med opphevelsen av avslagsvedtaket har kommunen sett seg nødt til å vurdere planspørsmålet på nytt for at intensjonen med planen og andre planer med lik ordlyd skal underbygge intensjonen med planen. Dette er et tema i pågående rullering av kommuneplanens arealdel.

Ås kommune

Byggesøknad Kjellveien 11

På tross av svaret fra kommunen, hvor man ga uttrykk for at det vil bli nedlagt midlertidig forbud hvis det søkes om flere eneboliger på Kjellveien 11, ble det sendt inn rammesøknad for to nye eneboliger den 08.02.2021. Kommunen sendte forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak den 24.02.2021. Kommunen mottok svar på varsel om midlertidig forbud den 11.03.2021.

Svar på varsel

I svaret viser tiltakshaver til at det er varierende størrelse på eiendommene innenfor reguleringsplanen alt fra 500 m² til 3 500 m². På Kjellveien 11 er 2 856 m² regulert til bolig. Det påpekes at det er vanskelig å se for seg at man skal bygge en stor enebolig for å utnytte tomtene fullt ut heller enn å kunne bygge flere små eneboliger. Det anføres at hvis ikke det er meningen at man skal kunne bygge flere eneboliger på de store eiendommene burde disse ha en lavere utnyttelsesgrad. Videre vises det også til flere andre eiendommer i området hvor det er tillatt fortetting, på gnr. 109 bnr. 90 (Kjærnesveien 72), Fåla og Kjønebakkenutbyggingen. Det er sterkt forskjellsbehandling fra kommunen sin side. Avslutningsvis påpekes det at tiltakshaver ikke mener at reguleringsplanen er uklar, og at intensjonen må ha vært at det skal tillates mer utbygging på store eiendommene der det ligger til rette for det. Kommunens begrunnelse for midlertidig forbud mot tiltak oppfattes som dårlig begrunnet.

Vedtak om midlertidig forbud

Kommunen fattet vedtak om midlertidig forbud mot tiltak den 03.06.2021. Vedtaket var begrunnet med at kommunen mener at reguleringsplanen ikke underbygger intensjonen med reguleringsplanen, at videre fortetting ikke skal være tillatt. En tillatelse til en slik utbygging vil vanskeliggjøre videre planarbeid. Dette planspørsmålet ses først og fremst på i den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel. Det tilbakevises at de utbyggingene som vises til i svaret til varselet utgjør forskjellsbehandling.

Klage

Kommunen mottok klage på vedtaket den 21.06.2021. Klagen lener seg på argumentene som fremkommer av svaret på varselet om midlertidig forbud. Svaret er delvis gjengitt ordrett, og delvis utdypet med mer informasjon om de sakene som tiltakshaver sammenligner med.

I Kjærnesveien 65 er det tillatt bygging av en enebolig på område avsatt til LNF. Å bygge en bolig her er i strid med arealformålet. Videre vises det til at det er tillatt fire boenheter på Ekebergveien 1 a-d, også dette på område som er LNF og ikke spesifikt regulert til boligformål. Den eiendommen er mindre enn Kjellveien 11.

Det fastholdes at et midlertidig forbud mot tiltak på Kjellveien 11 fremstår som sterk forskjellsbehandling fra kommunens side, da det er tillatt fortetting på de to ovenfor nevnte eiendommene.

Videre fastholdes argumentet om at ifølge tillatt grad av utnytting har denne eiendommen mye areal som kan bebygges, og det er rart at det skal kunne tillates at det bygges en enorm enebolig heller enn flere små eneboliger. Skulle det ikke være meningen at denne tomten skal kunne bebygges med flere eneboliger burde den ha hatt en mindre tillatt grad av utnytting. I et

Ås kommune

miljøperspektiv er det også bra at man fortetter og bygger på arealer som allerede er bebygd.

Vurdering:

Klagen bygger i det store på samme argumenter som er fremsatt i svaret på varsel om midlertidig forbud mot tiltak. Argumentene i vedtak om forbud om tiltak er derfor også relevante der. Det vises til bygningsmyndighetenes vedtak av 03.06.2021 hvor disse temaene er behandlet.

Forskjellsbehandling

Eiendommene som det vises til, Kjærnesveien 65 og Ekebergveien 1 a-d er for det første ikke omfattet av samme reguleringsplan som Kjellveien 11, ei heller annen reguleringsplan med samme ordlyd. Kjærnesveien 65 er LNF, og det er tillatt bygging av en kårbolig på eiendommen med vilkår om at leiligheten i våningshuset ble slått sammen med resten av våningshuset. Det er derfor ikke flere boenheter på gården på bakgrunn av at det bygges kårbolig. Det er også andre hensyn som gjør seg gjeldende her, hovedsakelig at den ikke er omfattet av samme eller likelydende reguleringsplan som Kjellveien 11. Ekebergveien 1 a-d er ikke LNF som det anføres, men LNF-b. I områder avsatt til LNF-b er det tillatt med boligbygging på visse vilkår som er regulert av kommuneplanens arealdel. Disse fire boenhetene er bygd i henhold til bestemmelsene om dette i kommuneplanens arealdel.

Å sammenligne disse eiendommene med Kjellveien 11 og hevde at det blir forskjellsbehandling er ifølge kommunedirektørens vurdering ikke riktig. De nevnte eiendommene er ikke omfattet av reguleringsplanene som er uklare med henhold til videre fortetting og kan derfor ikke ses i sammenheng. Det er ikke fortetting i hele Kjærnes-område som kommunen ikke mener er ønskelig, det er innenfor reguleringsplanen som Kjellveien 11 er omfattet av, og reguleringsplaner med likelydende ordlyd.

Vurdering av planspørsmålet

I forbindelse med søknad om utbygging av to nye eneboliger på Kjærnesveien 72 ble kommunen gjort oppmerksom på at reguleringsplanene ikke hjemlet avslag på søknader om fortetting. Bygningsmyndighetene ga avslag på søknad om to nye eneboliger på eiendommen. Saken ble påklaget og behandlet av HTP som ikke tok klagen til følge. Avslaget ble dog opphevet av Fylkesmannen fordi reguleringsplanen ikke var tydelig nok som avslagshjemmel, selv om den mest nærliggende tolkningen av reguleringsplanen er at det ikke tillattes mer enn én enebolig per tomt (se vedlegg 10). Bygnings- og planmyndighetene har i den forbindelse sett seg nødt til å se nærmere på problemstillingen. I første omgang blir det i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Kommunen er godt i gang med rullering av kommuneplanens arealdel, og det blir fortetting og antall boenheter per tomt vurdert. Det blir vurdert om man skal eller kan ha en bestemmelse som sier at for visse reguleringsplaner, blant annet de to som er nevnt i denne saken, skal presiseres i kommuneplanen at en eiendom kun kan bebygges med én enebolig eller én enebolig med sekundærleilighet.

Hvis ikke denne problemstillingen blir løst i kommuneplanens arealdel, kan man beslutte å starte en egen prosess med reguleringsplanene etterpå. Fra vedtak om midlertidig forbud om tiltak er fattet har man inntil 4 år på seg for å avgjøre

Ås kommune

planspørsmålet, jf. pbl. § 13-2. Et midlertidig forbud mot tiltak er ikke et avslag, og det er ikke gitt hvilket utfall vurderingen av planspørsmålet til slutt får. Hensikten med midlertidig forbud mot tiltak er å gi planmyndighetene tid til å vurdere planspørsmål skikkelig, uten at det i mellomtiden skjer utbygginger som vil være i vesentlig strid med det man ønsker eller vurderer som hensiktsmessig utvikling i området. Når planspørsmålet er avgjort eller det har gått 4 år, blir byggesaken tatt til ordinær behandling.

Vilkåret for å nedlegge midlertidig forbud er at et planspørsmål er under vurdering, og at å gi tillatelse i mellomtiden vil vanskeliggjøre planarbeidet. Hvis kommunen kommer frem til at intensjonen bak bestemmelsene i de to omtalte reguleringsplanene er at det ikke skal tillates fortetting og kommunen ønsker å opprettholde dette, vil tillatelser til utbygging i strid med dette vanskeliggjøre og undergrave planarbeidet. Hvis de eiendommene hvor forholdene ligger til rette for det blir utbygd innen planspørsmålet er avgjort, vil en bestemmelse om at fortetting ikke er tillatt være overflødig fordi fortettingen allerede har skjedd.

Angående utnyttelsesgrad og bruk av arealene

Det anføres i klagen at det ifølge tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen, 22 % ved høy bebyggelse og 26 % ved lav bebyggelse, tilsier at eiendommen kan bebygges med flere eneboliger. Videre anføres det at en utbygging i henhold til tillatt grad av utnytting med kun en enebolig og garasje vil føre til svære bygninger som ikke passer inn i eksisterende bebyggelse og vil være svært dominerende i landskapet rundt.

Kommunedirektøren kan ikke tiltre denne vurderingen. Reguleringsplanen omfatter boligeiendommer av forskjellig størrelse, og utnyttelsesgraden har ikke tatt stilling til hver enkelt tomt, men er et uttrykk for en generell vurdering. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er vanlig utnyttelsesgrad for boligområder. Reguleringsplanen ble for det første vedtatt på en tid hvor det ikke var et like stort utbyggingspress og slik fortetting ikke var vanlig innenfor disse områdene i kommunen eller i kommunen generelt. Når reguleringsplanen ble vedtatt var det derfor ikke en problemstilling at tomtene skulle bebygges maksimalt av hva som er tillatt. En tillatt utnyttelsesgrad betyr ikke at tomten må bebygges med maksimalt tillatt areal, det setter bare generelle rammer for bebyggelsen. Hadde bygningsmyndighetene mottatt søknad om en enebolig på for eksempel 700 m², er det ikke gitt at søknaden hadde blitt innvilget selv om prosjektet holder seg innenfor tillatt utnyttelsesgrad. Tilpasning til landskap og eksisterende bebyggelse er et vilkår i pbl. § 29-2, og tiltak kan avslås med hjemmel i denne bestemmelsen. Kommunedirektøren mener at store eneboligtomter er en verdi i seg selv, som må beskyttes mot utbyggingspress i visse områder. Kjellveien 11 ligger landlig til på Kjærnes, og er ikke førstevalget for områder hvor fortetting er ønsket. I dette området har man ved reguleringsplanene, med disse reguleringsbestemmelsene, bevist ønsket å bevare store tomter med godt med lys og luft mellom bebyggelsen.

Det argumenteres for at det ut fra miljøhensyn bør fortettes og bebygges på arealer som allerede er bebygde, heller enn å be bygge LNF/uregulerte arealer. Dette er kommunedirektøren enig i, men det må også ses på i sammenheng med hvor disse allerede bebygde arealene ligger. I områder med allerede tett bebyggelse, nær sentrum og god kollektivdekning er dette argumentet godt. Kjellveien 11 ligger dog i et område som ikke er nærme sentrum, og som ikke

Ås kommune

har god kollektivdekning. Trafikk til og fra eiendommen blir i alle hovedsak bilbasert. Bilbasert utbygging er ikke miljøvennlig, og ei heller i tråd med regional plan for areal og transport og kommunens arealstrategi.

Konklusjon

Kommunedirektøren har vurdert klagen, men finner ikke at de utgjør momenter som gjør at vedtaket i saken må omgjøres.

Klagen tas således ikke til følge, vedtak av 03.06.2021 om midlertidig forbud mot tiltak opprettholdes.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Miljømessige konsekvenser:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan ikke påklages. Dette er en forberedende klagesaksbehandling, og saken sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativer:

Hovedutvalg for teknikk og plan har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven § 33.

HTP finner at klagens anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremgår av vedtak av 03.06.2021. Vedtak av 03.06.2021 oppheves og klagen tas således til følge.

Vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak oppheves, og søknad om rammetillatelse for oppføring av to nye eneboliger på gnr. 110 bnr. 23 tas til behandling.

Begrunnelse:

(Fyll inn begrunnelse her...)

Økonomiske konsekvenser:

Ved omgjøring av vedtak kan tiltakshaver ha rett på dekning av saksomkostninger som har vært nødvendig før å få vedtaket omgjort, jf. forvaltningsloven § 36.

Miljømessige konsekvenser:

Utbygging på denne eiendommen vil kunne føre til mer biltrafikk.

Kan vedtaket påklages?

Omgjøring er et enkeltvedtak som kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningsloven kap VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag

Ås kommune

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, og 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 fvl. § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

HTP-42/21

Kommuneplanens arealdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Saksbehandler: Solveig Viste	Saksnr.:	21/01926-2
Saksgang		Møtedato
1 Hovedutvalg for næring og miljø	26/21	17.08.2021
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	42/21	18.08.2021
3 Formannskapet	60/21	25.08.2021

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Ås kommune med:

- kommuneplankart datert 29.06.2021
- temakart datert 30.06.2021
- kommuneplanbestemmelser datert 05.08.2021
- planbeskrivelse datert 05.08.2021

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ås, 06.08.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan
Formannskapet

Vedlegg:

1. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Plankart, pr. 29.06.2021
2. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Temakart basert på hensynssonene, pr. 30.06.2021
3. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Planbestemmelser, pr. 05.08.2021
4. Kommuneplanen for Ås kommune 2022-2034: Planbeskrivelse, pr. 05.08.2021
5. Notat: Kommunedirektørens vurdering av arealinnspillene, pr. 17.06.2021
6. Konsekvensutredning og ROS-analyse av arealinnspillene (Sweco, 02.02.2021):
<https://www.as.kommune.no/rullering-av-kommuneplanen.471312.no.html>

Ås kommune

Vedlegg:

- 01 KPA 2022-2034_Plankart pr 29062021
- 02 KPA 2022-2034_Temakart pr 30062021
- 03 KPA 2022-2034_Planbestemmelser pr 05082021
- 04 KPA 2022-2034_Planbeskrivelse pr 05082021
- 05 KPA 2022-34_KDs vurdering av arealinns spill pr 30062021

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Planprogrammet for rullering av kommuneplanen, vedtatt 16/9-2020:
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>
- Notat: Forslag til langsiktig utbyggingsgrense og vurdering av boligbehov – grunnlag for kommuneplanen 2022 – 2034, pr. 005.07.2021
- Alle arealinns spillene: Se Alle høringsuttalelsen til planprogrammet:
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Forslag til kommuneplanens arealdel bygger på føringer i vedtatt planprogram og arealstrategiene i forslag til kommuneplanens samfunnsdel.

45 arealinnspill er vurdert og 7 av arealinnspillene er på det grunnlaget lagt inn i kommuneplanens arealdel. Årsaken til at det er lagt inn få arealer til bolig, er at det er tilstrekkelig med arealer disponert til boligformål i denne planperioden. Årsaken til at det er lagt inn få arealer til formål næring, er at behovet for næringsareal lokalt og regionalt bør vurderes grundigere før det omdisponeres større arealer til næringsformål. Kart og bestemmelser bygger opp under arealstrategiene. Det gir grunnlag for en bærekraftig arealutvikling som reduserer klimagassutslipp og nedbygging av matjord og arealer som er viktige for naturmangfold og friluftsliv.

Fakta i saken:

Kommuneplanens arealdel skal vise arealdisponeringene for hele kommunen, og bygger på arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen består av et plankart (vedlegg 1 og 2) med planbestemmelser (vedlegg 3) som er juridisk bindende og en planbeskrivelse (vedlegg 4) som viser formålet med planen, hovedinnholdet og virkningene den har for miljø og samfunn. Planbeskrivelsen skal sikre en tilstrekkelig og opplysende begrunnelse for planvedtaket.

Forslag til kommuneplan for perioden 2022-2034 skal erstatte kommuneplanen for Ås kommune 2015-2027. I denne saken er det forslag til kommuneplanens arealdel som behandles. Den skal sendes på høring sammen med samfunnsdelen.

Føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 16/9-20. Det viser hvilke nasjonale og regionale rammer som gjelder for den videre arealutviklingen i Ås kommune, og har vært førende for arbeidet med forslag til kommuneplanens arealdel, jfr. planprogrammet kapittel 4. Basert på dette er det utarbeidet fem arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel som er lagt til grunn for arealdelen av kommuneplanen:

Arealstrategi 1: Prioriterte utbyggingsområder

- Konsentrere 90 % av boligveksten innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentrum og del av Solberg som grenser mot Ski, og sørge for at boligveksten for øvrig skjer i eller i tilknytning til allerede bebygde områder som har et godt kollektivtilbud¹.

Arealstrategi 2: Bevaring

- Bevare jordbruksarealer, naturmangfold, vannmiljø, kulturminner og kulturmiljø, samt arealer for friluftslivet utenfor vekstområdene.

¹ Et godt kollektivtilbud defineres som at avstand mellom bolig og busstopp ikke er mer enn 1 km med fire eller flere avganger i timen.

Ås kommune

Arealstrategi 3: Mobilitet

- Prioritere gang-, sykkel- og kollektivtrafikk i etablering og utforming av vei- og gatenett i Ås sentrum og på Solberg.
- Være pådriver for et godt kollektiv- og sykkelveitilbud mellom kommunens tettsteder og øvrige tettsteder i Follo og Oslo.

Arealstrategi 4: Kvalitets- og miljøkrav

- Stille kvalitets- og miljøkrav til utviklingen i vekstområdene og øvrige boligområder.

Arealstrategi 5: Næringsliv og arbeidsplasser

- Tilrettelegge for arbeidsplasser i alle deler av kommunen etter ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass.

Innholdet i kommuneplanens arealdel

I forbindelse med høring av planprogrammet, kom det inn 45 arealinnspill; 30 til formål bolig, ti til formål næring og fem til masseforvaltning og snødeponi. Endring av Togenda barnehage til boligformål er tatt med etter politisk vedtak om å vurdere dette som grunnlag for salg av området. Arealinnspillene er konsekvensutredet og har vært gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse (Sweco-rapport, 2/2-21). Konsekvensutredningen og ROS-analysene er basert på kriteriene i vedtatt planprogram.

Kommunedirektørens vurdering av arealinnspillene (vedlegg 5), er gjort på grunnlag av konsekvensutredningen og ROS-analysen, samt politiske signaler. Et viktig kriterium for vurdering av arealinnspill til boligformål, har vært hvorvidt arealinnspillene ligger innenfor forslag til utbyggingsgrensene og langs kollektivakser med god kollektivdekning. Samtidig er det et begrenset behov for boliger i planperioden utover det som er disponert til boligformål i gjeldende kommuneplan. Beregninger viser at innenfor utbyggingsgrensen Ås sentralområde er det lagt til rette for om lag 3500 boliger fram til 2034. Innenfor utbyggingsgrensen i Solberg grense mot Ski er det lagt til rette for om lag 1330 boliger. Utenfor de to vekstområdene er det planlagt om lag 500 boliger. Basert på en nedskalert SSB-befolkningsframskriving, er boligbehovet i den samme perioden beregnet til ca. 3700. Det gir et overskudd på boliger i planperioden på ca. 1700 boliger (Notat, datert 2/2-21).

En rekke andre kriterier har også vært avgjørende for kommunedirektørens vurdering av alle arealinnspillene. Det er bl.a. om arealinnspillene vil bidra til nedbygging av dyrka og dyrkbar mark og arealer som er viktig for naturmangfold og friluftsliv samt ytterligere spredt boligbygging og trafikkutfordringer. Det har ført til at det er et begrenset antall arealinnspill som er tatt med ved denne rulleringen.

På dette grunnlaget har kommunedirektøren vurdert at syv av arealinnspillene tas med i denne rulleringen av kommuneplanens arealdel, og plankart og planbestemmelser er oppdatert i tråd med dette:

Ås kommune

- Arealformål Bolig: Vinterbrobakken (B21) og Togrenda barnehage (B2).
- Arealformål Næring: Haugenveien (BN1) og Gamle Mossevei 29 (BN2).
- Arealformål Bestemmelsesområde snødeponi: Bølstad (#4)
- Arealformål Bestemmelsesområde terrengregulering; Kongeveien 197 (#1), Østensjøveien 60 (#2)

Kommuneplankartet er i tillegg korrigert ut fra:

- Nylig vedtatte reguleringsplaner som omfatter arealer som ikke var disponert til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan, for eksempel reguleringsplan for ny E-18, Norderås førerhundskole og Vanninfrastruktursenteret.
- Arealer disponert til formål bebyggelse og anlegg som er vurdert tatt ut av kommuneplanen, for eksempel Kjerringjordet og Arneborgveien.
- Arealer med feil formål, for eksempel endret formål næring til formål kjøpesenter for Vinterbrosenteret.

Det er gjort 39 slike korrigeringer, og de er vist i tabell og kart i planbeskrivelsens kapittel 9 (vedlegg 4).

Planbestemmelsene er delt i tre: Generelle bestemmelser, arealformål og hensynssoner. De generelle bestemmelsene er utdypet for blant annet å følge opp arealstrategiene og dekker følgende temaer: Utbyggingsavtalene, Krav til tekniske løsninger, Parkering, sykkel og framkommelighet, Byggegrenser for vann og vassdrag, Leke, - ute- og oppholdsareal, Estetikk, Naturmangfold og landskap, Kulturminner, Universell utforming samt Boligsammensetning. Arealdelen skal også angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk som skal settes i verk. Dette er vist i bestemmelsene som gjelder for de ulike arealformålene.

En vesentlig endring i plankartet og bestemmelsene, er utvidet bruk av hensynssoner. Det er hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Avgrensingen av hensynssonene friluftsliv og naturmangfold er revidert, basert på kartlegging av friluftsområder og kartlegging av grønn infrastruktur i Ås. I tillegg er det lagt inn hensynssone for ledningsnett for drikkevann og sikring av mineralressurser. For sikringssone ras og skredfare er regional kvikkleirekartlegging lagt til grunn. Hensynssonene er vist som temakart (vedlegg 2).

Vurdering:

Arealer til boligformål

I tråd med føringene i planprogrammet tilrettelegges det for vekst i Ås sentralområde og på Solberg innenfor definerte utbyggingsområder. Her er vektfordelingen beregnet til henholdsvis 66% og 25%, og kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for flere boliger enn de om lag 4900 som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Det er derfor etter kommunedirektørens vurdering ikke tatt med noen av de ti arealinnspillene med formål bolig innenfor

Ås kommune

eller i tilknytning til de to prioriterte utbyggingsområdene (vedlegg 5: Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13). Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for flere boliger her, kan alternativ innstilling 1 vedtas:

- 1. Arealinnspill Søndre Moer (vedlegg 5: Nr.4) tas inn og endres fra arealformål næring til bolig.

Innenfor utbyggingsområde Ås sentralområde inkluderes imidlertid deler av arealinnspill Rustadporten og deler av Lyngveien som mulig framtidige boligområder. Disse områdene omdisponeres ikke fra LNF til boligformål i denne planperioden, men kan på sikt omdisponeres. Dette mener kommunedirektøren sikrer en utvikling av Ås sentralområde før det kan skje en utvikling i disse to områdene. Samtidig gir kommunen et signal om at det på sikt er ønskelig med utvikling til boligformål. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for videre utbygging på Solberg, kan alternativ innstilling 2 vedtas:

- 2. Arealinnspill Hvalfaret (Vedlegg 5: Nr. 5) legges innenfor utbyggingsgrensen Solberg grense mot Ski som et mulig framtidig boligområde. Dette området omdisponeres ikke fra LNF til boligformål i denne planperioden.

Kommunedirektøren har også vurdert de 8 arealinnspillene med formål bolig langs kollektivakser med god kollektivdekning, og som kan betraktes som mindre utvidelser av eksisterende boligområder på Vinterbro (Togrenda, Sjøskogen) (Vedlegg 5: Nr. 12, 14, 17, 20, 23, 33, 35, 36). På det grunnlaget er det tatt inn to nye boligområder, Vinterbrobakken (Vedlegg 5: Nr. 22) og Togrenda barnehage (Vedlegg 5: Nr. 36). Med blant annet utvikling av Tømrernes feriehem og Askehaugåsen er veksten utenfor de to prioriterte utbyggingsområdene beregnet til omtrent 9% av den totale veksten i planperioden. I tillegg åpnes det opp for noe spredt boligbygging i Kroer og Brønnerud.

De øvrige arealinnspillene med formål bolig ligger etter kommunedirektørens vurdering utenfor de to utbyggingsområdene og ikke i nærheten av kollektivtransport. De tas derfor ikke med i denne rullering av kommuneplanen (vedlegg 5: Nr. 15, 19, 21, 24, 26, 28, 30, 31).

I kommuneplanen 2015-2027 er det bestemmelser med tilhørende retningslinjer som gir mulighet for hybelifisering. Kommunedirektøren oppfatter imidlertid de politiske signalene om at dette ikke er ønskelig, og foreslår en bestemmelse om at det ikke gis anledning til hybelifisering.

Arealer til mikrohus er etterspurt, men det er ikke kommet inn arealinnspill til dette formålet og heller ikke avsatt arealer til dette formålet. Men det er utarbeidet forslag til en bestemmelse der det tillates å sette opp mikrohus på arealer med formål bolig som alternativ til sekundærleilighet.

Ås kommune

Arealer og bestemmelser til næringsformål

Ås kommune har behov for næringsareal, og det kom inn 9 arealinnspill med dette formålet (vedlegg 5: 1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N, 8N, 10N, 11N). Etter kommunedirektørens vurdering er det to av arealinnspillene til næringsformål som tas med ved denne rulleringen:

- Gamle Mossevei 29 (vedlegg 5: 8N) har i gjeldende kommuneplan arealformål offentlig/privat tjenesteyting. Det endres til arealformål næring med tilhørende bestemmelser som konkretiserer ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett plass, og som reduserer belastningen for naboene og veisystemet i området.
- Deler av Haugenveien (vedlegg 5: 10N) har i gjeldende kommuneplan arealformål bolig. Det endres til formål næring. Ved evt. søknad om endring av bolig i det aktuelle område, må det søkes om dispensasjon til det.

Etter kommunedirektørens vurdering tas ikke de følgende arealinnspillene til næringsformål med i denne rulleringen:

- Kongeveien 127 (vedlegg 5: 1N) har i gjeldende kommuneplan arealformål næring. Arealet utvides ikke fra arealformål LNF til næring på grunn av en meget utfordrende trafikksituasjon langs Kongeveien. Dersom formannskapet ønsker å legge til rette for utvidelse av næring i dette området, kan alternativ innstilling 3 vedtas:
 - o 3. Arealformålet for Kongeveien 127 endres fra LNF til næring, i tråd med arealinnspillet.
- Vinterbro næringspark vest er regulert til friområde (vedlegg 5: 2N). Det omdisponeres ikke til arealformål næring på grunn av stor folkelig mobilisering mot dette ved utarbeidelse av reguleringsplan (R-284)
- Korsegården øst (vedlegg 5: 3N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om å ikke bygge ned dyrka og dyrkbar mark.
- Holstad deponi E18 (vedlegg 5: 4N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF og er regulert til deponi i reguleringsplan for ny E18 som skal tilbakeføres til LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned Holstadmarka som viktig friluftsområde. Evt. endring av formål tas når arbeidet med ny E18 starter opp.
- Holstad E18 (vedlegg 5: 6N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned Holstadmarka som viktig friluftsområde. Evt. endring av formål tas når arbeidet med ny E18 starter opp.
- Vinterbro næringspark øst (vedlegg 5: 5N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring fordi det er kartlagt til å være et svært viktig kjerneområde for naturmangfold og et svært viktig friluftsområde i regionen. I tillegg kan adkomsten til området bli utfordrende. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for utbygging av næring i denne delen av kommunen nå, kan alternativ innstilling 4 vedtas:

Ås kommune

- 4. Den nordlige delen av arealinnspill Vinterbro næringspark øst endres fra arealformål LNF til næring.
- Follo fjernvarme har spilt inn et areal vest for E18 ved Da Vinci-broa (vedlegg 5: 11N). Dette arealet har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Det endres ikke til arealformål næring på grunn av politiske signaler om ikke å bygge ned dyrka og dyrkbar mark.

Utvikling og lokalisering av framtidig nærings- og forretningsvirksomhet er et viktig tema i kommuneplanen. Flere av arealinnspillene til næringsformål er omfattende og det er viktig å få på plass et kunnskapsgrunnlag som kan dokumentere det lokale og regionale behovet for slike arealer samtidig som dyrka og dyrkbar mark, samt viktige arealer for naturmangfold og friluftsliv ivaretas. Det har ikke vært kapasitet til å utarbeide dette kunnskapsgrunnlaget ved denne rulleringen. Etter kommunedirektørens vurdering bør det settes i gang et utredningsarbeid som kan kartlegge behovet for areal til næring- og forretningsvirksomheter i Ås basert på samarbeid og dialog med nabokommunene. Det må resultere i et godt beslutningsgrunnlag for neste rullering av kommuneplanen.

Det har kommet inn tre arealinnspill til fire ulike formål i vestre del av Nøstvedtmarka (vedlegg 5: 5N, 1M, 6M a og b). Arealinnspillene er i tråd med føringene i planprogrammet, men er ikke tatt med i denne rulleringen av kommuneplanen. Etter kommunedirektørens vurdering er det behov for en overordnet drøfting av hvordan arealene i denne delen av Nøstvedtmarka skal brukes og forvaltes på lang sikt. Denne vurderingen må gjøres i samarbeid med grunneier og andre interessenter.

Arealer og bestemmelser til arealformål Forretning

Kommunedirektøren ser viktigheten av å ha kart og bestemmelser som er tydelig på arealformål Forretning. Det er fordi etablering av forretningsvirksomheter genererer transport enten det er plasskrevende varehandel eller detaljhandel. Et generelt prinsipp er at nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby, Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted utenfor de to prioriterte utbyggingsområdene. Plasskrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet. Kommunen definerer plasskrevende varer som motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer og planter/hageartikler som plasskrevende. I område BF1 (Nygård næringspark) tillates det hvitevarer, brunevarer og møbler i tillegg til det som er definert som plasskrevende varehandel. Se begrunnelsen i planbeskrivelsen kapt. 5.2.3 side 18.

Arealer til offentlig/privat tjenesteyting

Arealinnspillet Helikopterlandingsplass på Holstad (vedlegg 5: 9N) har i gjeldende kommuneplan arealformål LNF. Helikopterlandingsplassen er foreslått

Ås kommune

plassert ved tunellinnslag ved ny E18. Etter kommunedirektørens vurdering endres ikke arealformålet til offentlig/privat tjenesteyting på grunn av nærheten til sikkerhetssonen til ny E18 samt nærheten til Østensjøvannet som et båndlagt naturvernområde. Dersom formannskapet ønsker å tilrettelegge for etablering av en helikopterlandingsplass i dette området, kan alternativ innstilling 5 vedtas:

- 5. Arealformålet for Helikopterlandingsplass på Holstad endres fra LNF til Offentlig/privat tjenesteyting.

Arealer til overskuddsmasser og snødeponi

Det er behov for arealer til å mellomlagre og bearbeide overskuddsmasser. I dag har kommunen to områder som er regulert til formålet. Det er Haug gård (gjenvinningsanlegg for masser) og Kvestad gård (terrengregulering). I forbindelse med høringen av planprogrammet fikk kommunen inn to arealinnspill til terrengreguleringer. Det er Østensjøveien 60 (vedlegg 5: 7M) og Kongeveien 197 (vedlegg 5: 5M). Disse områdene er etter kommunedirektørens vurdering lagt inn som bestemmelsesområder med plankrav. Dette er områder som kun kan ta imot rene, naturlige masser og som skal tilbakeføres til dyrka mark.

Kommunen har også behov for arealer til å deponere snø. Det kom inn to arealinnspill til dette formålet og det er nordvest i Nøstvedtmarka (vedlegg 5: 1M) og den nordlige delen av Follo rens anlegg på Bølstad (vedlegg 5: 3M). Kommunedirektøren mener at et snødeponi i Nøstvedtmarka i et slikt omfang så nær Gjersjøen som er regionens drikkevannskilde ikke er å anbefale. Kommunedirektøren understreker at et snødeponi på Bølstad heller ikke er problemfritt. Utfordringen er relatert til rensing av sigevann og trafikksituasjonen på Kongeveien. Behovet for snødeponi er imidlertid størst på den tiden av året når Follo Rens gjenbruksstasjon brukes minst. Disse utfordringene må imidlertid løses i arbeidet med reguleringsplanen, og den må godkjennes av statsforvalteren.

Arealer til massehåndtering og snøhåndtering er en utfordring for mange kommuner. Det er avsatt begrensede arealer til dette formålet ved denne rulleringen. Med den planlagte byggeaktiviteten i egen kommune og de øvrige Follokommunene, vil det være et stort behov for denne type arealer i Ås og nabokommunene. Det bør derfor tas initiativ til et regionalt samarbeid om dette temaet slik at det til neste rullering kan etterspørres arealer til disse formålene basert på en regional vurdering av mengde og typer masser samt lokalisering av disse.

Arealformål som er vurdert endret til arealformål LNF

I tråd med føringene i planprogrammet har kommunedirektøren vurdert at følgende arealformål Bebyggelse og anlegg endres til arealformål LNF:

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
43/3	Kjerringjordet	Endret formål fra Off/priv tjenesteyting til LNF
24/1	Brønnerud øst for E18	Endret fra formål Bolig til LNF

Ås kommune

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
55/366 og 50/17	Granheimlia	Endret fra formål Bolig til LNF
42/1 56/1	Åsmyra (nord for Delia de luca)	Største delen av arealet endres fra formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål til LNF.
94/2	Holteveien 44-48, Kroer	Endret fra formål Bolig til LNF.

I tillegg har kommunedirektøren vurdert at områdene nevnt i tabellen under endres til LNF, selv om de er regulert. Det er fordi formålene de er regulert til, vurderes til ikke lengre å være aktuelle. Reguleringsplanene for disse områdene må oppheves og det blir lagt fram egne saker om det.

Gnr/bnr	Sted	Endringer til LNF
24/1	Brønnerud, «brannstasjonstomta» (R-227/2005: Brannstasjon ved Korsegården)	Endret fra formål Off/priv. tjenesteyting til LNF.
109/13	Område sør for Gjersjøen v/Hjulet (R-216/2007: Seiersten feriepark)	Endret fra formål Næring til LNF.

Arealregnskap som vises i planbeskrivelsen, dekker dyrka og dyrkbar mark. Kommunedirektøren hadde ambisjoner om å legge fram et mer omfattende arealregnskap. Det er fortsatt lite kunnskap om dette generelt og det har ikke vært kapasitet til å prioritere dette utviklingsarbeidet. Det skal imidlertid arbeides med videreutvikling av arealregnskapet i planperioden.

Planprogrammet viser hvilke temaer som skulle vurderes i rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har imidlertid sett seg nødt til å nedprioritere noen av disse temaene på grunn av en stram framdrift, og har følgende kommentarer:

- Arealer til kommunaltekniske behov: Dette skal vurderes som del av arbeidet med kommunens eiendomsstrategi og legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.
- Arealer til idrettsanlegg: Dette skal vurderes som del av arbeidet med temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv og legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.
- Arealer til lett forurensede masser: Dette bør ses i en regional sammenheng og eventuelt legges til grunn for neste rullering av kommuneplanen.
- Arealer til gjenbruksanlegg i Ås og Follo samt lokalisering av bussparkering: Kommunen fikk innspill om behov, men ikke forslag til konkrete arealer. Det er derfor ikke fulgt opp i denne rulleringen.

Miljømessige konsekvenser:

Forslag til kommuneplanens arealdel vil bidra til følgende miljømessige fordeler:

- Økt andel persontransport med sykkel, gange, kollektiv.
- Reduserte klimagassutslipp.
- Redusert nedbygging av dyrka mark, arealer for naturmangfold, kulturlandskap og friluftslivsområder.

Ås kommune

- Underbygger bærekraftsmålene i kommuneplanens samfunnsdel.

Se for øvrig vurdering i planbeskrivelsen.

Alternativer:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens arealdel 2022-2034 for Ås kommune med:

- kommuneplankart datert 29.06.2021
- temakart datert 30.06.2021
- kommuneplanbestemmelser datert 05.08.2021
- planbeskrivelse datert 05.08.2021

ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Arealformål Bolig:
 1. Arealinnspill Søndre Moer tas inn og endres fra arealformål næring til arealformål bolig.
 2. Arealinnspill Hvalfaret legges innenfor utbyggingsgrensen Solberg grense mot Ski som et mulig framtidig boligområde. Dette området omdisponeres ikke fra arealformål LNF til bolig i denne planperioden.
- Arealformål Næring:
 3. Arealinnspill Kongeveien 127 endres fra arealformål LNF til næring i tråd med arealinnspillet.
 4. Den nordlige delen av arealinnspill Vinterbro næringspark øst endres fra arealformål LNF til næring.
- Arealformål Offentlig/privat tjenesteyting:
 5. Arealinnspill Helikopterlandingsplass på Holstad endres fra arealformål LNF til offentlig/privat tjenesteyting.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren mener at kommuneplanens arealdel 2022-2034 som legges fram til førstegangs behandling, gir et godt grunnlag for kommunens arbeid med en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning- og utvikling.

Den bygger på tydelige arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er oppdatert med tilhørende planbestemmelser som bygger opp under arealstrategiene. Planbestemmelsene er oppdatert og justert i tråd med gjeldende føringer og politiske signaler. Planbeskrivelsen viser hvilke endringer som er gjort i kart og bestemmelser og bakgrunnen for endringene. Det er gjort en omfattende jobb med å rydde i kart og bestemmelser slik at det skal bli et godt verktøy for saksbehandlere, politikere, utbyggere og innbyggere.

På dette grunnlaget anbefaler kommunedirektøren at kommuneplanens arealdel 2022-2034 sendes på høring sammen med kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Ås kommune

HTP-43/21

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034: Førstegangsbehandling

Saksbehandler: Solveig Viste	Saknr.:	21/01926-1
Saksgang		Møtedato
1 Hovedutvalg for næring og miljø	21/21	17.08.2021
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	43/21	18.08.2021
3 Hovedutvalg for oppvekst og kultur		
4 Hovedutvalg for helse og sosial	10/21	18.08.2021
5 Formannskapet	59/21	25.08.2021

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ås, 04.08.2021

Trine Christensen
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan
Hovedutvalg for oppvekst og kultur
Hovedutvalg for helse og sosial
Formannskapet

Vedlegg:

- Forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune 2022-2034, datert 04.08.2021.

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Planprogram for rullering av kommuneplanen, vedtatt 16.09.2020:
<https://www.as.kommune.no/planprogram.524905.no.html>
- Planstrategi 2021-2024 for Ås kommune, vedtatt 10.12.2020:
<https://www.as.kommune.no/planstrategi-2021-2024-for-aas-kommune.6345442-352088.html>

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Fakta i saken

Kommuneplanen er kommunens langsiktige og helhetlige strategiske plan for å bidra til en bærekraftig samfunns- og tjenesteutvikling. Den skal ha et perspektiv på minst 12 år. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Arealstrategiene i samfunnsdelen (s.23-25) legger føringer for arealdelen.

Forslag til kommuneplan for perioden 2022-2034 skal erstatte kommuneplanen for Ås kommune 2015-2027. I denne saken er det forslag til kommuneplanens samfunnsdel som behandles. Den skal sendes på høring sammen med kommuneplanens arealdel.

Grunnlaget for utarbeidelse av forslag til kommuneplanens samfunnsdel er planprogrammet for rullering av kommuneplanen, som ble vedtatt av kommunestyret 16/9-20. Planprogrammet beskriver hensikten med rulleringen og hvilke temaer som skal drøftes i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver:

- Visjonen «Sammen om miljø, mangfold og muligheter». Den er koblet til FNs 17 bærekraftsmål som er fordelt på de tre dimensjonene i bærekraftsbegrepet miljø og klima, sosiale og kulturelle forhold og økonomi. «Sammen om» peker på det 17. bærekraftsmålet «Samarbeid om å nå målene»
- De langsiktige utfordringene kommunen står overfor når det gjelder samfunns- og tjenesteutvikling.
- Mål og strategier for samfunns- og tjenesteutviklingen i kommunen. De tar utgangspunkt i tjenestene kommunen produserer og utvikler og viser hvordan kommunen skal møte utfordringene og gripe mulighetene kommunen har. I tillegg er målene sett i sammenheng med FNs 17 bærekraftsmål. De ulike temaplanene (jf. vedtatt planstrategi) konkretiserer tiltak for å nå målene og strategiene.
- Arealstrategier som legger føringer for kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel er strukturert etter de oppgavene kommunen har som tjeneste- og samfunnsutvikler:

- Temaer som gjelder hele organisasjonen og samfunnet er samarbeid, økonomi, medarbeidere og kompetanse, digitalisering, kommunikasjon samt samfunnssikkerhet og beredskap.
- Temaer som gjelder mer spesifikke tjenesteområder, er:
 - Helse og mestring
 - Oppvekst og opplæring
 - Kultur og frivillighet
 - Arealforvaltning
 - Klima
 - Teknisk infrastruktur
 - Boliger og eiendomsforvaltning

Ås kommune

Vurdering

Visjonen «Sammen om miljø, mangfold og muligheter» er sett i sammenheng med FNs 17 bærekraftsmål. Miljø viser til miljø- og klimadimensjonen i bærekraftsbegrepet, mangfold viser til den sosiale og kulturelle dimensjonen, mens økonomidimensjonen er koblet til muligheter. «Sammen om» viser til det 17. bærekraftsmålet som handler om samarbeid om å nå målene. Visjonen peker framover og er samtidig aktuell og konkret.

I utarbeidelsen av kommuneplanens samfunnsdel 2022-34 er det lagt stor vekt på å sikre forankring og eierskap i kommuneadministrasjonen. Utfordringsbildet, målene og strategiene har blitt til i mange og aktive prosesser sammen med ledelse og ansatte på mange nivåer. Kommunedirektøren mener dette gir et godt og felles bilde av de utfordringene Ås kommune står overfor, samt hvordan kommunen skal møte utfordringene gjennom mål og strategier.

Kommunedirektøren har valgt å bruke kommunens tjenesteområder, slik de er definert i kommunens handlingsprogram, som utgangspunkt for kommuneplanene samfunnsdel. Etter kommunedirektørens mening er det en rekke fordeler med dette. Ledere og ansatte i kommuneorganisasjonen kjenner seg igjen i planen, og det gjør det enklere å bruke den, utarbeide virksomhetsplaner og rapportere på mål og strategier. Det er også enklere å få en god sammenheng mellom kommuneplanen og handlingsprogrammet og økonomiplanen. Kommunedirektøren mener også at dette bidrar til å gi bedre kunnskap om og forståelse for kommunes roller både hos ledere, ansatte, politikerne og innbyggere. Dette er en god struktur som det bør bygges videre på.

Til hvert mål er det koblet 1-3 bærekraftsmål som er vurdert til å være mest relevant. Denne prosessen har vært forholdsvis enkel. Det er fordi bærekraftsmålene etter kommunedirektørens vurdering samsvarer godt med kommunens arbeid med tjeneste- og samfunnsutviklingen. En utfordring med bærekraftsmålene er å synliggjøre i hvilken grad Ås kommune bidrar til en bærekraftig utvikling. Det skal imidlertid utarbeides måletall i forbindelse med handlingsprogram og økonomiplan-arbeidet.

Strategiene (Slik gjøres det) er søkt formulert så konkret som mulig for å gi et godt grunnlag for å utarbeide virksomhetsplaner og rapporter. En del av strategiene kan fortsatt forbedres, og administrasjonen vil bruke tiden fram mot endelig behandling til å konkretisere og redusere antall strategier.

Planstrategien for Ås kommune som ble vedtatt i desember 2020, viser de temaplanene og tiltaksplanene som skal rulleres og utarbeides for å møte de utfordringer kommunen har. Disse planene er grunnlag for prioritering av tiltak i handlingsprogram og økonomiplan og er koblet til aktuelle mål og strategier under overskriften «Slik følges det opp i aktuelle planer». Kommunedirektøren mener at koblingen mellom mål, strategier og temaplanene og tiltaksplanene på en god måte viser hvordan det skal jobbes for å møte utfordringene og nå målene.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er ved denne rulleringen utarbeidet samtidig, og skal sendes ut på en felles høring. Utfordringen er at arealdelen

Ås kommune

erfaringsvis får størst oppmerksomhet. For å få en god sammenheng mellom mål for ønsket samfunnsutvikling og arealstrategiene i samfunnsdelen og arealdelen, er det imidlertid viktig å rullere disse dokumentene samtidig.

Økonomiske og miljømessige konsekvenser:

Utarbeidelse og vedtak av kommuneplanens samfunnsdel har ingen økonomiske og miljømessige konsekvenser i seg selv. Det er oppfølgingen av målene og strategiene som skal bidra til en bærekraftig tjeneste- og samfunnsutvikling som dekker de tre dimensjonene miljø og klima, sosiale og kulturelle forhold samt økonomi.

Alternativer:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §11-14, 1.ledd, sendes forslag til kommuneplanens samfunnsdel for Ås kommune for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Følgende endringer innarbeides før utsendelse
 - a.
 - b.

Dersom formannskapet ønsker at kommuneplanens samfunnsdel endres og fremmes til ny behandling, før den sendes ut på høring, vil dette kunne påvirke prosessen med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel bør sendes på høring sammen med samfunnsdelen for å ivareta helheten i planen.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren mener at forslag til kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2022-2034 datert 04.08.2021 er et godt grunnlag for kommunens arbeid med en bærekraftig tjeneste- og samfunnsproduksjon, samtidig som den gir en god kobling til handlingsprogram og økonomiplan og rapportering.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til kommuneplanens samfunnsdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

umiddelbart