

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Moer sykehjem,  
1.etg, møterom 1 - 3

12.11.2009 kl. 18.00

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

16.09.2009 – 15.10.2009

DELEGERTE VEDTAK (trykt separat)

Utv.sak nr. 93/09                      09/2996  
HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2010 - 2013

Utv.sak nr. 94/09                      09/2966  
MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2010

Utv.sak nr. 95/09                      05/3318  
R-239 - REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE  
- OPPEGÅRD GRENSE (ettersendes)

Utv.sak nr. 96/09                      05/2530  
R-237 - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBYVEIEN

Utv.sak nr. 97/09                      09/2121  
GNR 50 BNR 1 - ELDORLIA 12 - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr. 98/09                      09/2795  
GNR 112 BNR 223 - BEKKVEIEN 17B - DISPENSASJON- RIVING/NYBYGG  
FRITIDSBOLIG

Utv.sak nr. 99/09                      09/2561  
BNR 111 GNR 272 - KJÆRNESLIA 9 - NYBYGG - ENEBOLIG

Utv.sak nr. 100/09                    09/2692  
GNR 111 BNR 125 - KJÆRNESLIA 3 TILBYGG/BRUKSENDRING TIL HELÅRSBOLIG

Utv.sak nr. 101/09                    07/8  
GNR 107 BNR 70 - FÅLESLORÅSEN - PÅLEGG OM RETTING

Utv.sak nr. 102/09                      09/2258  
**NEDLEGGELSE AV KOMMUNALE VEIER**

Utv.sak nr. 103/09                      09/2748  
**BØLSTADFELTET - KOMMUNAL VEIOPPARBEIDELSE**

Utv.sak nr. 104/09                      08/2232  
**GNR 99 BNR 43 - KONGEVEIEN 120 - SEPARAT AVLØPSANLEGG - KLAGE PÅ  
PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSNETT**

Utv.sak nr. 105/09                      09/3020  
**OPPRYDDING PÅ EIENDOMMEN GNR 52 BNR 16**

<p><b>Ås, 04.11.2009</b></p> <p><b>Håvard Steinsholt</b> <b>Leder</b></p>	<p><b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jan Einbu,</b> tlf. 64 96 20 07 eller e-post: <a href="mailto:jan.einbu@as.kommune.no">jan.einbu@as.kommune.no</a> (Det sendes personlig svar på at slik e-post er mottatt, dersom svar ikke mottas innen rimelig tid før møtet må telefonbeskjed gis.)</p> <p><b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b></p>
---	--

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 93/09

Utv.sak nr 93/09

## HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2010 - 2013

Saksbehandler: Per Kierulf	Arkivnr: 145	Saknr.: 09/2996
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Ås Eldreråd	19/09	10.11.2009
K.råd for funksjonshemmede	17/09	10.11.2009
Arbeidsmiljøutvalget	12/09	10.11.2009
Formannskapet	89/09	11.11.2009
Hovedutvalg for helse og sosial	23/09	11.11.2009
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	23/09	11.11.2009
Administrasjonsutvalget	12/09	11.11.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	93/09	12.11.2009
Formannskapet	/	25.11.2009
Kommunestyret	/	09.12.2009

### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til handlingsprogram med økonomiplan 2010-2013 vedtas.
2. Forslag til drifts- og investeringsbudsjett for 2010 vedtas.
  - a) Skattesatsene for 2010 fastsettes lik høyeste sats i henhold til Stortingets vedtak i statsbudsjettet for 2010. Det avsettes 8 prosent av innbetalt skatt i margin til skattefordelingsoppgjøret.
  - b) Forslag om nye stillinger og omgjøringer av stillinger vedtas, jf. vedlegg 10.
  - c) Forslag til kommunale avgifter vedtas som Ås kommunes avgifter og gebyrer for 2010, jf. vedlegg 11.
  - d) Opptak av ordinært lån på kr. 4.270.000 vedtas (serielån med avdragstid 30 år). Rådmannen gis fullmakt til å benytte mellomfinansiering i form av trekkfasilitet på inntil kr. 15.000.000.
  - e) Det skrives ut eiendomsskatt på verk og bruk i Ås kommune med 6 promille av takstverdien.

Rådmannen i Ås, 04.11.2009

Per A Kierulf

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Muntlig presentasjon i formannskapet 28.10.09

Formannskapet 1. gang 11.11.09

Hovedutvalg for oppvekst og kultur 11.11.09

Hovedutvalg for helse og sosial 11.11.09

Hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.09

For behandling av de deler av saken som er aktuelle for utvalget:

- Arbeidsmiljøutvalget 10.11.09
- Ås eldreråd 10.11.09

- Kommunalt råd for funksjonshemmede 10.11.09  
Administrasjonsutvalget 12.11.09  
Formannskapet 2. gang 25.11.09 – formannskapets innstilling til kommunestyret  
Kommunestyret 9.12.09

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Handlingsprogram med økonomiplan for 2010-2013

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Etatenes detaljerte driftsbudsjett 2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Ledergruppen  
FIKS  
Revisor

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken**

Bakgrunn

Formannskapet besluttet i februar 2009 å nedsette en politisk arbeidsgruppe for å avklare hvordan strukturen på handlingsprogram med økonomiplan kan forbedres, samt hvordan kommunen kan få en bedre plan- og budsjettprosess i årsløpet. Arbeidsgruppas anbefaling har ligget til grunn for arbeidet med handlingsprogram 2010 – 2013.

Handlingsprogram med økonomiplan 2010–2013 bygger på de forutsetninger som er lagt til grunn i statsbudsjettet, samt de lokale forutsetninger som følger av gjeldende handlingsprogram og kommuneplan, befolkningsutviklingen og politiske vedtak for øvrig. Dokumentet bygger på den prosessen som startet i hovedutvalgene med en diskusjon om prioriteringer innenfor de respektive ansvarsområdene i mai og september og som fortsatte i formannskapet 23.09.09 og 14.10.09.

Fra kommuneplan til program for handling

Kommuneplanen er kommunestyrets overordnede styringsdokument og beskriver virksomhetenes langsiktige mål. Handlingsprogrammet med økonomiplan beskriver hvordan disse målene tenkes realisert innenfor 4-års perspektivet. Ås kommune er en stor og sammensatt virksomhet med mer enn 950 årsverk og et driftsbudsjett på over 825 mill.kr. Kommunen skal utøve roller både som forvalter av statlig lovverk, leverandør av tjenester til innbyggerne samt være pådriver i utvikling av lokalsamfunnet. Handlingsprogrammet skal vise hvordan kommuneplanens visjon og mål skal konkretiseres, prioriteres og realiseres i et 4-årsperspektiv. For å lykkes med dette er det viktig å ha politisk fokus på de vesentligste utfordringene. Kommunestyret har definert fire områder som skal ha prioritert oppmerksomhet:

- kommunen som samfunn
- kommunen som tjenesteleverandør
- kommunens økonomi

- kommunens medarbeidere

Kommunens virksomhet måles og styres ut fra et perspektiv som balanserer oppmerksomheten mellom økonomi, kvalitet på tjenestene og medarbeidere som utfører oppgavene. Dette betyr at for å lykkes med å nå kommunens mål må vi ha

- effektiv ressursbruk
- riktig kvalitet på tjenestene
- kompetente og friske medarbeidere

Kommunens evne til å utøve en aktiv rolle som samfunnsbygger er betinget av at man lykkes på disse tre områdene. Ved å tydeliggjøre oppnådde resultater og sikre oppfølging av disse skal kommunen fokusere på de reelle utfordringene til beste for Ås kommunes innbyggere.

#### Hovedambisjoner i planperioden

I dagens situasjon er det helt nødvendig at den økonomiske virkeligheten legger premissene for mål og tiltak i handlingsprogrammet. Med utgangspunkt i kommuneplan (2007 – 2019) og gjeldende handlingsprogram prioriteres følgende innsatsområder innenfor de ulike tjenestemålene:

#### Oppvekst og kultur

- Tilbud til elever med behov for spesialpedagogisk hjelp
- Oppgradere kulturhuset og avklare drift

#### Helse og sosial

- Følge opp temaplan for helse- og omsorgstjenester
- Etablere en god balanse mellom korttids- og langtidssykehjemsplasser, dagplasser, hjemmetjenester og omsorgsboliger

#### Tekniske tjenester

- Oppfølging av resultatet fra gjennomgangen av organiseringen av teknisk etat
- Salg av kommunale boliger og eiendom

#### Rådmannens stab og støttefunksjoner

- Arbeid med kommuneplan 2011 – 2023 med sikte på endelig vedtak i første tertial 2011
- Sikre nødvendige utviklingsmuligheter for UMB, NVH og VI
- Følge opp klima- og energiplanen
- Konkretisere innsparingstiltak og inntekspotensialet som bidrar til å bedre kommunens økonomi
- Beholde og rekruttere kvalifiserte arbeidstakere
- Helse som et strategisk satsingsområde
- Bruk av IKT som virkemiddel for å skape et velfungerende lokaldemokrati og for å styrke kommunikasjon, dialog og samhandling med innbyggerne

#### Økonomisk situasjon

Ås kommune har i flere år effektivisert tjenestene for å utnytte ressursene best mulig og sikre tjenestetilbudet. Imidlertid har man ofte måttet konstatere at de økonomiske rammebetingelsene har blitt dårligere. Dette skyldes blant annet at inntektene til Ås

kommune ikke har økt så mye som for kommunesektoren generelt fordi skatteinntektene ikke har hatt samme vekst som for landsgjennomsnittet.

Den økonomiske analysen i årsmeldingen for 2008 viste imidlertid at vi er på rett vei når det gjelder driftskostnadene. Tidligere har utgiftsnivået vært høyere enn for gjennomsnittet av de andre kommunene i Follo og Akershus, men utgiftsnivået er nå litt lavere. Imidlertid har Ås kommune en gjeldsbelastning som er større, og et inntektsnivå som er lavere enn for sammenliknbare kommunegrupper. Det betyr at Ås kommune må ha et lavere utgiftsnivå enn andre kommuner i Follo og Akershus i tiden framover. I tillegg bør gjeldsbelastningen til Ås kommune etter hvert reduseres til et nivå som tilsvarer det andre kommuner har.

Ås kommune har lite igjen av økonomiske reserver. Det vil derfor være behov for å øke de økonomiske reservene til kommunen. Bakgrunnen for dette er følgende:

- Gjennom oppbygging av disposisjonsfondet kan egenfinansieringen av investeringsprosjekter i neste omgang økes. Dette vil etter hvert bidra til en lavere gjeldsbelastning.
- Ås kommune har lite reserver som kan benyttes dersom større endringer i inntekts- og eller utgiftssiden skulle oppstå gjennom et budsjettår.

#### Nærmere om 2010

Netto driftsresultat regnes ofte som den viktigste indikatoren for kommunens økonomi (driftsinntekter minus driftsutgifter, minus netto renteutgifter og avdrag). Netto driftsresultat for 2010 er i underkant av 1,4 prosent av driftsinntektene. Dette er en forbedring med om lag 0,5 prosentpoeng i forhold til 2009. Av forutsetninger som har endret seg siden 2009-budsjettet kan nevnes følgende:

- Kommuneøkonomien er generelt styrket. Den reelle effekten for Ås kommunes frie inntekter (skatt og rammetilskudd) er beregnet til 8,0 mill. kroner i forhold til statsbudsjett 2009. Det er da tatt hensyn til pris- og lønnsvekst, oppgavendringer og befolkningsvekst.
- En motsats til dette er reduksjon av skatteanslaget. I beregning av skatteanslaget har man tatt utgangspunkt i skatteinntektene pr. innbygger i Ås i forhold til landsgjennomsnittet foregående år. I 2008 var skatteinntektene pr. innbygger i Ås 96,1 prosent av landsgjennomsnittet. Dette var en reduksjon på 4,1 prosentpoeng i forhold til 2007. Skatteanslaget er redusert med 15,1 mill. kroner som følge av dette. For 2010 blir 59 prosent av denne reduksjonen kompensert gjennom økt rammetilskudd. I sum gir dette en reduksjon i de frie inntektene (skatt og rammetilskudd) med 6,1 mill. kroner.
- Inntektene fra kompensasjon for merverdiavgift økes med 1,9 mill. kroner. Dette skyldes økt anslag for kompensasjon for merverdiavgift fra drift, det vil si at økningen i inntektsanslaget ligger inne for hele planperioden 2010-2013.
- Det er i budsjett 2010 lagt til grunn et rentenivå på 3,5 prosent mens det i budsjett 2009 var opprinnelig lagt til grunn et rentenivå på 4,5 prosent. Dette gir lavere renteutgifter som følge av høy gjeldsbelastning. Imidlertid blir lavere renteutgifter for en stor del utlignet ved at inntekter fra bankinnskudd, rentekompensasjon og gebyrer innen vann og avløp også reduseres som følge av lavere rentenivå.

Til tross for at det er gjennomført innsparinger på alle områder øker også kommunens virksomhet på de fleste tjenesteområdene fordi nye rettmessige behov oppstår. Av større økonomiske funksjonsområder er det kun administrasjon hvor det reelt sett er en nedgang.

### Nærmere om 2011-2013

Netto driftsresultat for 2011 er i underkant av 0,9 prosent av driftsinntektene. Dette er en reduksjon på 0,5 prosentpoeng i forhold til 2010. Netto driftsresultat er litt i overkant av null de to siste årene i planperioden.

For å bedre netto driftsresultat de tre siste årene samt at bufferfondet er relativt lite, er det lagt til grunn at e-verksfondet opphører fra årsskiftet 2010/2011. Det legges til grunn at et beløp på 175 mill. kroner brukes til å nedbetale lån. På den ene siden medfører dette at forventet inntekt fra e-verksfondet reduseres fra 11,5 mill. kroner til null. På den annen side gir en nedbetaling av lån en reduksjon i rente- og avdragsutgifter med til sammen 14,5 mill. kroner i 2011. Dette gir i sum en positiv effekt på netto driftsresultat med 3 mill. kroner i 2011. Årsaken til den positive effekten er at man tærer på "arvesølvet" gjennom en slik operasjon. På lengre sikt vil en slik operasjon påvirke netto driftsresultat negativt.

Netto driftsresultat utover i perioden kan variere betydelig ut fra relativt mindre endringer i noen av forutsetningene. Av sentrale forutsetninger som påvirker resultatet i betydelig grad kan nevnes:

- For de tre siste årene er økningen i skatteinntektene tilsvarende det som er lagt inn av utgiftsøkninger som følge av befolkningsvekst. Dette gir en markert lavere inntektsvekst utover i perioden enn i handlingsprogram 2009-2012. I gjeldende program var det lagt inn en økning i skatteinntektene tilsvarende økningen i befolkningsveksten. Årsaken til at det legges til grunn en ny beregningsmetode skyldes at man ved hver rullering erfarer at det framkommer nye behov som det må finnes dekning for.
- For de tre siste årene er det lagt til grunn et rentenivå på 5 prosent, mot 3,5 prosent for 2010. Dette tilsvarer om lag det rentenivå som Kommunalbanken tilbyr for fastrente pr. 03.11.09.
- Fra 2010 skal 20 prosent av merverdiavgiftskompensasjonen generert fra investering overføres fra drift til investering. Dette tallet økes med 20 prosentpoeng for hvert år i planperioden. Som følge av denne endringen endres prinsippet for beregning av kompensasjon for merverdiavgift for de to siste årene i planperioden. I dette handlingsprogrammet ligger det inne anslag for momskompensasjon fra investeringer som er i tråd med det som er i investeringsprogrammet. Tidligere har man av budsjettekniske årsaker satt den samlede momskompensasjonen til det som antas å være trekket i rammetilskuddet (25 mill. kroner) selv om investeringsbudsjettet for det aktuelle året skulle tilsi en del mindre kompensasjon.

### **Konklusjon:**

Forslaget til handlingsprogram med økonomiplan viser at Ås kommunes handlingsrom er svært begrenset og at utfordringene øker i 4-årsperioden. Behovet for ytterligere innsparinger vil vedvare. Samtidig er det vanskelig å finne

fram til nye innsparinger som ikke får særlige konsekvenser for tjenestetilbudet eller organisasjonen.

Ut fra de siste års ekspansive statsbudsjetter og betydelige vekst i overføringer til kommunesektoren er det grunn til å forvente innstramminger i overføringene i planperioden.

Det er ingen vesentlige inntektskilder som ikke er utnyttet annet enn eiendomsskatt. Rådmannen har forholdt seg til at dette er et uaktuelt tema i inneværende kommunestyreperiode.

Når man sammenholder Ås kommunes økonomiske situasjon med hva som kan forventes av statlige overføringer i planperioden er det vanskelig å se for seg løsninger uten å ta i bruk inntekspotensialet som ligger i eiendomsskatt fra neste valgperiode.



# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 94/09

Utv.sak nr 94/09

## MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2010

Saksbehandler: Jeanette Karlsen

Arkivnr: 033

Saknr.: 09/2966

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

94/09

12.11.2009

**Leders innstilling:**

## MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2010

### 1. halvår 2010

Møtedag	Tid	Uke	Møterom
Torsdag 21. januar	kl. 18.00	3	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 18. februar	kl. 18.00	7	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 18. mars	kl. 18.00	11	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 29. april	kl. 18.00	17	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 3. juni	kl. 18.00	22	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3

### 2. halvår 2010

Møtedag	Tid	Uke	Møterom
Torsdag 26. august	kl. 18.00	34	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 23. september	kl. 18.00	38	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 28. oktober	kl. 18.00	43	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3
Torsdag 11. november	kl. 18.00	45	Moer sykehjem, 1.etg, møterom 1 - 3

Møteplan for hovedutvalg for teknikk og miljø 2010 vedtas.

Ås, 04.11.2009

Håvard Steinsholt  
Leder

### Tidligere politisk behandling:

Møteplan for formannskapet og kommunestyret 2010, K-sak 58/09, 28.10.2009.

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utskrift av møtebok: K-sak 58/09, 28.10.2009, Møteplan for formannskapet og kommunestyret 2010.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Kalender 2010

Skoleruten 1. halvår 2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Publiseres på kommunens hjemmeside

Teknisk sjef

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Møteplanen for 2010 er lagt opp etter samme mønster som tidligere. Møter er ikke lagt i skoleferier.

Kommunestyret har vedtatt møteplan for formannskap, kommunestyret og hovedutvalg 2010 i K-sak 58/08, 28.10.2009. For hovedutvalget er møteplanen kun retningsgivende. Hovedutvalget bestemmer selv sin møtedag og tid, men det forutsettes at det holdes i de ukene som er satt av til hovedutvalgene og formannskapet.

På grunn av oppussing av kulturhuset må alle utvalg basere seg på å fortsette å ha møtene i andre lokaliteter. Moer sykehjem kan benyttes inntil kulturhuset igjen kan åpnes for bruk. Formannskap og hovedutvalg kan fortrinnsvis benytte møterommene i 1. etasje.

**Konklusjon:**

Det foreslås at hovedutvalg for teknikk og miljø fortsetter å holde sine møter torsdager fra kl. 18.00 i de ukene som er holdt av til hovedutvalgene.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei.

**Utv.sak nr 95/09****R-239 - REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE - OPPEGÅRD  
GRENSE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-239	Saknr.: 05/3318
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/09	12.11.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-1 i plan- og bygningsloven av 1985 vedtar hovedutvalget for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område mellom Nebba brygge og Oppegård grense, i tre alternativer, som vist på kart datert 04.02.2008, revidert 04.11.2009, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 04.11.2009.

Planforslagene sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Utvalget anbefaler alternativ 3, dvs. å beholde dagens vei som gangvei..

Ås, 05.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012  
Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 - 2019

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

Det faste utvalget for plansaker 1. gang  
Det faste utvalget for plansaker 2. gang  
Kommunestyret (endelig vedtak)

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av kommuneplankartet
2. Reguleringskart, alternativ 1, 2 og 3, revidert 04.11.2009
3. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 04.11.2009
4. Skisse fra landskapsarkitekt Lønrusten
5. Bemerkning av 26.03.2007 fra Christina Briskerud og Baard Myhre

6. Bemerkninger av 28.03.2007 og 13.06.2007 og fra Veilaget på Nebba, med vedlegg
7. Bemerkning av 28.04.2008 fra Advokatfelleskapet Wessel
8. Uttalelser av 22.02.2006, 19.04.2007 og 17.04.2008 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
9. Uttalelser av 22.06.2006, 02.05.2007 og 28.04.2008 fra Akershus fylkeskommune.
10. Brev av 03.07.2009 fra bygnings- og regulerings sjefen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus med vedlegg, samt kopi til Akershus fylkeskommune
11. Uttalelse av 11.09.2009 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus
12. Uttalelse av 15.09.2009 fra Akershus fylkeskommune

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Reguleringsmessige forhold:**

Området er uregulert, men omfattes av kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, vedtatt av Ås kommunestyre 20.06.2007. Området er i henhold til kommuneplanen disponert til boligområde og område for fritidsbebyggelse, samt LNF-område: Landbruks-, natur- og friluftsområde. Disponeringen er i hovedsak den samme som i tidligere kommuneplan av 2002 – 2012. I henhold til kommuneplanens 2 er det dele- og byggeforbud i 100-meterbeltet langs Bunnefjorden.

Formålet med en reguleringsplan er å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelse i strandsonen.

**Beskrivelse av planområdet:**

Planområdet omfatter hele området i kommuneplanen fra det regulerte naturvernområdet i Kjøyabukta i sør til Oppegård grense i nord, i en lengde på ca 800 meter. Med en bredde på 100 meter og mer vil planområdet ha et areal på ca 100 dekar, i tillegg til et område i sjøen. Størsteparten av området er bratt, vestvendt ned mot Bunnefjorden, der det er et flatere parti sør for Nebba brygge. Deler av området er bebygde, hovedsakelig med hytter, men også med noen boliger. De ubebygde områdene er stort sett bevokst med barskog.

**Adkomstvei:**

Det er opprettet et veilag bestående av en del grunneiere i området. Veilaget har som formål å utbedre dagens gangvei gjennom området. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18 i nord. Veilagets mål med utbedringen er å gjøre veien kjørbart fram til de tiliggende eiendommene og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien.

Landskapsarkitekt Toralf Lønrusten er engasjert for å planlegge utformingen av veien. Veien ligger på privat grunn og berører flere eiendommer. Det er ulike

meninger i området om oppgradering av veien, som i dag er en idyllisk gangvei som snor seg mellom eiendommene.

Det er avholdt informasjonsmøte for grunneierne om planene i møte på Løvstad 19.10.2005. Bygnings- og reguleringsseksjonen anbefalte på møtet at det ble utarbeidet reguleringsplan for hele området med hytter og boliger dersom man først skulle prøve å oppgradere veien. I henhold til kommuneplanen skal området uansett reguleres.

#### **Forslag til innhold i planen:**

Planarbeidet er, som foran nevnt, igangsatt i henhold til kommuneplanens forutsetninger, foruten at planene og diskusjonen om oppgradering av gangveien gjør planlegging enda mer aktuelt. Kommunen utarbeider reguleringsplanen. Veien vil da inngå som en del av planen, uansett om den blir regulert som gangvei eller ikke. I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, om de bebygde eiendommene skal reguleres til dagens bruk, eller om noen eiendommene skal gå over fra fritidsbruk til helårsbruk – eller omvendt. Det settes bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Allmennhetens ferdselsmuligheter vil også være en del av planen, blant annet spørsmålet om videre ferdselsmulighet på tvers av kommunegrensen til Oppegård. Store deler av planområdet vil dermed bli foreslått regulert til friluftsområde.

#### **Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:**

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom annonse i lokalavisene 24.01.2006 og i brev av 18.01.2006 til berørte parter. Følgende uttalelser innkom til forhåndsvarslingen:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (20.02.2006) viser til at området har potensial for fornminner, og krever arkeologisk registrering. Den varslede planen omfatter også sjøområder, og saken er derfor oversendt Norsk Sjøfartsmuseum. Nebba ligger innenfor et område som i "Registrering og verdivurdering av kulturlandskap i Follo" er vurdert å inneholde kulturminne- og kulturmiljøverdier. Kommunen bes om å vurdere å regulere deler av området til bevaring. Se vedlegg.
2. Norsk Sjøfartsmuseum (27.02.2006) viser til at det er registrert betydelig mengde kulturhistorisk materiale på land, og at det er potensial for tilsvarende funn i sjøen. Det må derfor påregnes marinarkeologisk befarings.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (22.02.2006) viser til at reguleringsplanen vil være i samsvar med kommuneplanen for Ås. Det forutsettes at kommunen legger til grunn kartleggingen av biologisk mangfold og viltkartleggingen i arbeidet med utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det er registrert områder som er vurdert som viktige. Spesielt gjelder dette for veien som går ned mot Bunnefjorden nord i området. Fylkesmannens beredskapsstab minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse. Se vedlegg.
4. Statens vegvesen (23.01.2006) har ingen merknader.
5. Oslofjordens Friluftsråd (21.02.2006) viser blant annet til at Veilaget på Nebba ønsker å endre en idyllisk gangvei til bilveistandard. Det vises til RPR for Oslofjorden der det blant annet heter: "*I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet ikke finne sted.*" Allmennhetens ferdselsmuligheter i området er allerede tilfredsstillende på den eksisterende gangstien. Det bør avklares om området er bevaringsverdig, og om en veiutbygging vil ha negative

konsekvenser for miljøet. OF har i innspill til kommuneplanen påpekt at det er viktig å etablere en kyststi langs strandsonen i Ås. Oslo arbeider for tiden med å etablere kyststier, og Nesodden har på sin side av Bunnefjorden allerede etablert kyststi. Det er ønskelig at reguleringsbestemmelsene legger inn muligheter for en fremtidig kyststi i området. Bruksendring av fritidseiendommer til helårsbebyggelse kan bety at eksisterende hytter blir revet og erstattet med nye bolighus. Grunneiere kan kreve helårsvei fram til en bolig. Etablering av bilvei og omregulering av bygningsmasse må derfor sees på samlet. OF viser til tidligere henvendelse ang. brakker og steinmolo på gnr 111 bnr 18 og en bred bilvei fram til Oppegård grense.

6. Hafslund Nett AS (10.02.2006) har nettstasjon samt høy- og lavspenningsanlegg i området. Dette må det tas hensyn til i det videre planarbeidet. For ny bebyggelse må det avsettes plass til nettstasjon.
7. Fred Hallager Juul (25.01.2006), som eier den ubebygde strandeiendommen Bårdrudstrand, gnr 35 bnr 112 i Oppegård, viser til at det i Oppegård er god atkomst sørover: Roald Amundsens vei – Svartskogveien – Lindekastveien – Sjødalstrandveien. Så er det stopp ved nyoppsatt gjerde og port. Harald Sjødalstrand ønsker å kunne vise med skilt hvor man kan komme sørover, men gamle veifar er omtrent stengt i Ås.
8. Odd og Terje Michaelsen (111/183), Christina Briskerud (111/60), Grethe Straith Henriksen, Erik Tallaksrud (111/26) og Yngve Nicolaisen (111/32, 36, 195) (31.01.2006) er positive til regulering, men går imot at det reguleres kjørevei gjennom området. Det vil være stikk i strid med den miljøprofil de mener Nebba bør ha. Det er bare tre eller fire av de som ønsker vei, som er direkte berørt av en eventuell utbygging.
9. Ingar Jonassen (02.02.2006), eier av 111/15, ønsker omregulering av hyttetomt til helårs bruk. Han og hans søster ønsker bilvei til eiendommen, men har innvendinger mot veiens beliggenhet på/ved deres strand. Han ønsker også å få belyst hvem som eier deler av veiarealet.
10. Wenche og Bjørn Granås (17.02.2006), eiere av 111/50 og 163, er positive til kjørevei for å slippe problemet med parkering, både lovlig og ulovlig, hele sommeren. Dette vil også være til glede for dem som bor langs Nebbaveien og plages av parkeringen med tilhørende støy. Parkering på egen tomt vil løse mange problemer for dem, blant annet for å hjelpe uføre familiemedlemmer. De ønsker også å få omregulert eiendommen til helårs bruk.
11. Toril Mæland (17.02.2006), eier av 111/261, lurer på hvordan fortsettelsen av veien skal være nord for eiendommen "Granum", gnr 111 bnr 18. Vil det bli mulig for publikum å gå gjennom eiendommen? Forlengelsen av skogsbilveien som ender i nordre del av Granum i retning Oppegård grense er ikke tegnet inn på kartet.
12. Bjørn Stubberud (18.02.2006), eier av 111/18, Granum, hilser igangsettingen av reguleringsplanen velkommen. Han har i dag en 2 km lang skogbilvei som atkomstvei til Granum. Veien fungerer bra, bortsett fra om vinteren. Med tanke på beredskap ved brann og ulykker vil en veiforbindelse langs sjøen ville gjøre det tryggere for beboerne i området. Han ser positivt på at det kan bli flere fastboende i området.
13. Rønnaug Simensen (18.02.2006), eier av 111/197, ønsker bilvei fram til eiendommen, da hun er avhengig av rullestol. Det vil øke livskvaliteten å kunne bo fast på Nebba. En oppgradering av veien vil dessuten lette de vanskelige parkeringsforholdene lang Nebbaveien. Flere beboere har kjøpt små traktorer

blant annet til transport av bygningsmateriell. En bilvei fra brygga og nordover vil bety bedre tilgjengelighet til strandsonen, og en vei vil sikre beredskap med tanke på brann og ulykker.

14. Gunnar og Marit E. Knutsen (18.02.2006), eiere av gnr 111/253, viser til at eiendommen er delt i to av Nebbaveien, med bolighus på østsiden og garasje, sjøbod og brygge på vestsiden, der også deres vesentligste uteoppholdsplass er. Eiendommen har avgitt vesentlig grunn til fellesskapet da Nebbaveien ble bygd i 1960. De kan tenke seg at eiendommen kan være aktuell å ha som helårsbolig.
15. Laila G. Bakken (19.02.2006), eier av 111/196, ser positivt på igangsetting av regulering i området. Hun er 4. generasjon i familien som bor fast på Nebba, som er et idyllisk sted å bo, men hun og flere andre ønsker en bruksendring, dersom reguleringen gir muligheter for det. At noen ønsker å bruke sine eiendommer som feriested, blir ikke forringet med flere fastboende i området. For de fastboende vil grunnlaget for fortsatt bosetting ikke være til stede uten en bilvei fram til eiendommene. En bilvei vil gi økt beredskap ved ulykker og redusere parkeringsproblemene i Nebbaveien.

### **Beskrivelse av foreløpig planforslag - kommentarer:**

Det er svært ulike oppfatninger av veispørsmålet i området. På bakgrunn av dette utarbeidet kommunen planforslag i 3 alternativer. Forskjellen mellom alternativene har vært veiløsningene.

#### *Kjørevei eller gangvei:*

1. Bilvei i henhold til veilagets ønske, helt fram til Granum i nord.
2. Bilvei fram til gnr 111/196 (Laila Bakken) med snuplass/vendehammer. Videre nordover mot Granum reguleres gangvei
3. Veien beholdes som ren gangvei som i dag.

Veilagets foreslåtte utbedring av gangveien er beskjedent, stort sett ca 1 meter veiutvidelse på de smale partiene. Det innebærer at det blir enfeltsvei med et par møteplasser.

#### *Parkering langs Nebbaveien:*

I alle alternativene er det foreslått en mindre veiutvidelse på østsiden av Nebbaveien, innenfor veigrunnen, for å legge til rette for bilparkering som ikke hindrer framkommeligheten langs Nebbaveien.

#### *Boliger og hytter:*

Bruken av området foreslås differensiert, slik at de tomtene som har eller kan få brukbar atkomst uten for store terrenginngrep, foreslås regulert til boligformål, mens resten opprettholdes som hytteeiendommer, jfr. kommuneplanen som opprinnelig viste "blandet formål", og som i kommuneplanen av 2007 viser deler av arealet til boligformål og deler til fritidsformål. Siden det er vist tre alternativer for vei gjennom området, kan det få konsekvenser for hvilke eiendommer som bør reguleres til boligformål. Også andre eiendommer, som eierne ikke ønsker bruksendret, kan opprettholdes til hytteformål. Det er ikke foreslått regulering til bevaring, men gjennom forholdsvis strenge planbestemmelser vil man kunne sikre området mot store endringer.

*Gangvei – kyststi:*

I det foreløpige planforslaget er det ikke foreslått noen offentlig tilgjengelig gangvei gjennom eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18. Det finnes en bratt sti på oversiden av Granum. Denne kan utbedres slik at den blir mer fremkommelig. Det er ikke i planforslaget spesifisert hvordan en eventuell kyststi skal kunne fortsette inn i Oppegård kommune. Dette må utredes nærmere i samarbeid med Oppegård kommune, da dagens sti i Oppegård på et par steder går tvers gjennom gårdstun. Sommeren 2006 foretok saksbehandlere fra begge kommunene en felles befarings på kyststien. Planforslaget så langt er "åpent" når det gjelder konkret plassering av en kyststi. Eksisterende skogsbilvei til blant annet eiendommen Granum kan til en viss grad fungere som kyststi, selv om den på store deler av strekningen ligger et stykke fra kysten.

*Friluftsområde:*

Store deler av området foreslås regulert til spesialområde – friluftsområde, også deler av eksisterende bolig- og hyttetomter langs sjøen. Innenfor friluftsområdet, fortrinnsvis nord og øst for bebyggelsen, kan det vurderes plassering av en kyststi.

*Bevaring:*

Foreløpig er ikke noe av byggeområdet foreslått regulert til spesialområde – bevaring. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene vil likevel i stor grad bidra til at det ikke blir noen vesentlig fortetting i området, og at bygningsmiljøet til en viss grad kan opprettholde sin karakter. Det forutsettes foretatt kulturminneregistreringer.

*Risiko- og sårbarhetsanalyse:*

Planområdet er vurdert i forhold til faktorer som trafikk, fare for flom, ras, radonforekomst, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon, foruten landskapets og miljøets sårbarhet for tekniske inngrep.

Det er ikke registrert vesentlige forhold som skulle tilsi spesiell beredskap, utover det at bratt terreng og nærhet til sjøen kan innebære en risiko.

Planbestemmelsene tar sikte på å bevare terreng og miljø mest mulig.

Det er ikke foretatt radonundersøkelser i akkurat i dette området, men generelt i Nordby er radonstrålingen litt høyere enn i Ås sentralområde. Ved nybygg eller ombygging kan det være aktuelt med målinger.

Dersom veien gjennom området blir utbedret til kjørevei, vil utrykningskjøretøyer lettere komme fram, samtidig som dette betyr et miljøinngrep.

Ordnet parkering langs Nebbaveien vil bedre trafikkforholdene.

**Ny høring – nye uttalelser:**

Disse foreløpige planforslagene i 3 alternativer ble utsendt på en ekstra høring til de berørte parter i eksp. av 19.02.2007, med høringsfrist 30.03.2007. Bygnings- og reguleringsseksjonen arrangerte dessuten nytt informasjonsmøte på Løvstad 14.03.2007. Det inkom følgende nye uttalelser:

16. Fred Hallager Juul (26.03.2007) viser til at det kun er behov for gang- og sykkelvei fra Oppegårdsiden. Fremkommeligheten der er klarert med grunneierne.
17. Marit, Rolf og Hans Amund Kjærnsli (26.03.2007), eiere av 111/21 og 111/92, uttaler at det er viktig å sikre at allmennhetens tilgang til strandsonen blir minst like god som i dag. De er sterkt imot bilvei og omregulering av hytter til bolig.



18. Christina Briskerud og Baard Myhre (26.03.2007), eiere av 111/60, er imot bilvei og viser til at en bilvei vil føre til store sprengninger og ødeleggelse av terrenget, slik at hele idyllen blir borte. Nebba er et unikt naturområde, der barn og voksne kan gå fritt omkring uten å møte biler. De fleste av grunneierne langs stien er imot bilvei. Det er skuffende at Ås kommune bruker mye tid og krefter på å fremlegge forslag til en privat bilvei strandsonen. Se vedlegg 5.
19. Marit E. og Gunnar Knutsen 28.03.2007, eiere av 111/253 viser til at planforlaget delvis imøtekommer deres ønske om regulering av eiendommen til boligformål. På parsellen mellom sjøen og Nebbaveien ønskes utearealet på deres eiendom endret fra friluftsområde til boligområde. Område i sjøen bør reguleres til privat småbåtanlegg i sjøen.
20. Tove Straith Amundsen for Jens Nielsen (29.03.2007), eiere av 111/27, viser til at deres strandlinje er foreslått som friluftsområde. De ber om at det blir omgjort til boligområde. De er imot bilvei.
21. Terje og Odd Michaelsen (28.03.2007), eiere av 111/183, er sterkt imot bilvei, som vil ødelegge områdets naturverdi for alltid. Planen bryter med Ås kommunes miljøprofil, som blant annet framkommer i kommuneplanen. Vi må: Ta vare på kulturlandskapet og landskapskvalitetene som særpreger Ås, bevare grønstrukturen, forvalte strandsonen langs bl.a. Bunnefjorden, bruke kunnskap om biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer m.m. Planforslaget bryter med de rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Jfr. også Miljøvernminister Bjørnøys 07.03.2006: "Det er et nasjonalt mål å bevare strandsonen".
22. Laila G. Bakken (29.03.2007), eier av 111/196, viser til forslag til planbestemmelser om at det på 111/32 og 195 (eiere: Nikolaisen) tillates oppført sjøbod/sjøboder med et samlet bruksareal på 50 m<sup>2</sup>, i tillegg til garasje/carport/uthus. Hun regner med at de 50 m<sup>2</sup> innbefatter de tre sjøbodene som allerede er på eiendommen, inklusive den som brukes til hytte. Hun viser til HTML-s vedtak i sak 50/06: "Sjøboden tillates å stå inntil det er vedtatt reguleringsplan for området. Bygningsmyndighetene vil da ta stilling til om sjøboden må rives". Hun har imidlertid forståelse for at det er nødvendig med lagerplass på eiendommen og stiller seg positiv til flytting av huset nordøst på parsellen.
23. Veilaget Nebba (28.03.2007, 13.06.2007 og 26.08.2007), bestående av: Bjørn Stubberud (111/18), Ingar Jonassen (111/15), Anne Lise Øverby (111/15), Ellen Glåmseter (111/35, 144, 149 og 43), Henning Kristiansen (111/115), Bjørn Granås (111/163), Laila G. Bakken (111/196), Runa May-Britt Haug (111/28), Petter Knap (111/28), Gorm Simensen (111/197), Arne Jørgen Kjærnes (111/1), Tommy Olesen Granås (111/50), Mia Granås Risto (111/50), ser det som viktig at Nebba blir et levedyktig lite samfunn, blant annet ved at noen ønsker bruksendring av sine eiendommer. På planforslaget er det anslått plass til 17 biler langs Nebbaveien, noe som er for lite, dersom det ikke blir regulert en (bil)vei. Veilaget er meget opptatt av å bevare området og har derfor engasjert landskapsarkitekt Lønrusten for å planlegge utformingen av veien. Han har i mange år arbeidet med å prosjektere veier i sårbare områder. En kjørbare vei vil dessuten være praktisk for å ta seg fram på en trygg og god måte, og slik at hjelpen kan komme fram om det blir nødvendig. Veilaget har forståelse for at det er ulike oppfatninger om veispørsmålet. 7 av grunneierne som har direkte nytte av veien, har eiendommer som berøres av veiprojektet, noe som omfatter ca. 75 % av veistrekningen. Eier av 111/183 fikk for øvrig i formannskapssak i 1966 dispensasjon for tilbygg til hytta mot å avgi grunn til fremtidig utvidelse av veien for

bakenforliggende bebyggelse. Det vedlegger også brev fra Kluge advokatfirma DA, som blant annet viser til krav om tilfredsstillende atkomst til boligeiendommer. Se vedlegg 6.

24. Naturvernforbundet i Ås (30.03.2007) ser positivt på at det utarbeides en reguleringsplan i tråd med kommuneplanen. Det vises til at området i sin helhet ligger innen for RPR for Oslofjorden. Det er viktig at planen tar hensyn til naturkvalitetene, herunder de registrerte lokaliteter for biologisk mangfold. Det bør utarbeides en forvaltningsplan. Forbundet er skeptisk til planene om bilvei, som kan redusere miljøkvalitetene, og samtidig skeptisk til bruksendring til helårsboliger.
25. Geir Petter Knap og Runa Haug (22.03.2007), eiere av 111/28, er positive til planene om kjørevei. Veien vil gå over deres tomt. De aksepterer derimot ikke at ca. 2 dekar av deres eiendom langs sjøen er foreslått som friluftsområde, selv om det fra kommunens side er nevnt som en "teknisk detalj". I veisaken har det dannet seg to fløyer: De som ønsker eiendommene som ferieboliger, er imot, mens de fastboende ønsker kjørbare vei. Da familien Mikalsen, eier av 111/183, og motstandere av veien, fikk godkjent utbygging i 1966, krevde kommunen at de skulle avstå grunn til breddeutvidelse av veien til bakenforliggende tomter. Familien Nicolaisen, eier av 111/32, 36 og 195, hadde en større utbygging i 1981-82. Søknaden først avslått, men etter anke ble den godkjent med den begrunnelse at det forelå planer om kjørevei fram til eiendommen.
26. Familien Nicolaisen (29.03.2007), eier av 111/32, 36 og 195, er imot bilvei, som vil gjøre ubotelige skader på natur og miljø. Veien vil dele eiendommen i to og forringe eksisterende uteplass. De er redde for at veien ikke blir så miljøvennlig som beskrevet i planen. Vil det komme mange stikkveier? Hvor skal biler parkere? Hva med anleggsperioden, med store anleggsmaskiner? Blir veien bredere enn 2,5 meter? Hvem skal kunne kjøre på veien? Hva med kostnadene? Hvem skal betale? Skal det legges ut på anbud? Skal det være bom? Veien vil berøre deres strand med en mur. Her har det vært plass for fiskebåt i snart 100 år. De er avhengige av denne båtplassen. De går imot at deler av strandkanten reguleres til friluftsområde. De ønsker å bevare området uten støy og forurensning. De som må ha vei helt fram til huset, får finne seg et annet sted å bo. De ber ellers planutvalget å se på "miljøveien" som er etablert av Bjørn Stubberud gjennom skogen. Den er et godt eksempel på hva som skjer når folk tar seg til rette.
27. Oslofjordens Friluftsråd (30.03.2007) anbefaler ikke kjørbare vei gjennom Nebbaområdet, med skjæmmende skjæringer og fyllinger. OF er positiv til at Oppegård og Ås kommuner har hatt befaringsfor å finne alternative kyststitraser. Det anbefales lav u-grad i området. Strand sør for Nebbaveien 130 må bevares. Den bratte veien som kommer ned rett sør for Nebbaveien 130, anses som velegnet som del av fremtidig kyststi. Friområde – turvei må tas inn i reguleringsbestemmelsene. Privat vei må merkes med "kyststi". Stranda ved Nebbaveien 130 anbefales regulert som *friluftsområde i sjø*. OF påpeker ellers at de flere ganger har tatt opp lovligheten av en steinmolo i sjøkanten på 111/18 og en ca. 100 meter ny vei fram til grensen til Oppegård kommune. De anser tiltaket som uheldig.
28. Anders Ljungberg (29.03.2007), eier av 111/174, går imot bilvei, som vil føre til store inngrep. Man må tenke på å være miljøbevisst og ta vare på naturen. Man bør heller bruke skogsbilveien som går fram til Granum, gnr 111/18.
29. Hafslund Nett (10.04.2007) uttaler seg om nettstasjon og elektriske ledninger.

30. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen påpeker at området ligger innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden (RPR-O), der naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Hovedmålet er å hindre ytterligere nedbygging i den verdifulle kystsonen og å bedre allmennhetens tilgjengelighet til området. Det er i de senere år varslet skjerpede føringer for strandsoneforvaltningen. Også mindre tiltak som badehus, brygger, naust og plattinger m.v. bidrar til privatisering, og det er viktig med en restriktiv praksis også for slike tiltak. Det er positivt at en god del av planområdet er lagt ut til spesialområde/friluftsliv, men dette vil i liten grad endre dagens situasjon, og terrenget gjør arealene lite egnet som friluftslivsområder. I praksis vil de mindre bratte partiene ned mot sjøen være av større interesse, og dagens gangvei gjør det mulig for allmennheten å ferdes i området. En oppgradering til bilvei vil i liten grad øke tilgjengeligheten for friluftsliv og ferdsel, men trolig redusere veiens kvalitet som kyststi. En oppgradering vil sannsynligvis medføre til dels omfattende natur- og terrenginngrep. Konvertering til boliger vil også endre området preg gradvis. En slik utvikling vil etter miljøvernavdelingens oppfatning ikke være i tråd med de gode intensjonene, men gjøre området mindre attraktivt for ferdsel og friluftsliv. Det bes om en redegjørelse om planalternativenes konsekvenser for de nasjonale mål for arealforvaltning i kystsonen. Manglende utredning vil kunne medføre innsigelse fra miljøvernavdelingen, som sterkt anbefaler at veien opprettholdes som gangvei. Utvikling av hytter til boliger nær sjøen er uheldig, samt planbestemmelsene om påbygg m.m. Det anbefales at kommunen fastsetter en strandsonegrense innenfor planområdet, med strenge regler for nye byggetiltak. Det er ikke ønskelig med nye sjøboder i strandsonen. Det varsles innsigelse om ikke planbestemmelsene innskjerpes. Avdelingen er skeptisk til at et relativt stort område i sjøen er avsatt til privat småbåtanlegg. Det anbefales at behov for nye båtplasser løses gjennom fellesanlegg etter en overordnet vurdering av behov og egnet lokalisering. Det må spesifiseres nærmere om omfang og type av anlegg. Innsigelse varsles. Fylkesmannens beredskapsstab har ingen bemerkninger.
31. Ole-Jørgen Tallaksrud, for Yngvar og Erik Tallaksrud (24.04.2007), eiere av 111/26, uttaler at en reguleringsplan som vil skape forutsigbarhet, ønskes velkommen. De har i alle år satt pris på et trygt og støyfritt miljø. Dette ønsker de å beholde, og de er derfor forundret over at Ås kommune i det hele tatt vurderer å stimulere til biltrafikk. De vil komme med mer konkrete tilbakemeldinger når det foreligger en reell anbefaling rundt spørsmålet vei/kyststi. De ønsker å beholde eiendommen til fritidsformål, men blir det kjørevei, ønskes mulighet for bruksendring til bolig, selv om det per dags dato ikke foreligger planer for slik bruk. Ved en eventuell oppgradering av veien ønskes det at deres eiendom i størst mulig grad blir uberørt, ved at håndlagt steinmur ikke blir erstattet med forstøtningsmur i annet materiale. De ønsker ellers en mulighet for utvidelse av hytta slik at godkjent rensesanlegg kan skjules, selv om det betyr utvidelse mot sjøen. Deres anneks inneholder "snurredass", innlagt vann og dusjkabinett, fra tidlig på 1990-tallet. De antar at dette ikke vil være noe problem for ettertiden. Primært ønsker de å beholde veien som i dag. Det dårligste alternativet vil være alternativ 2 med en snuplass tett inn på 5 eiendommer.
32. Akershus fylkeskommune. Sentraladministrasjonen (02.05.2007) viser til at det er registrert en steinalderboplass, som er automatisk fredet, jfr. rapport. Fornminnet må vises tydelig på kartet. Området omfattes av RPR for Oslofjorden. Det vises til pkt. 3.2.2. i retningslinjene: *Det må legges vekt på å bevare karakteristiske*

*kulturlandskap, kulturminner og enkeltstående eksempler på kystkulturen i området.* Videre i pkt. 4.4 Strandsonen: *I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted.* Fylkesrådmannen anbefaler at kulturverdier i området blir vurdert bevart. Det vises blant annet til at Nebba har hatt dampskipsanløp, og at det finnes SEFRAK-registrerte bygninger. Bestemmelser bør sikre at bebyggelse og strukturer ivaretas på en måte som ikke forringer kvalitetene, og at man unngår oppgradering av veier og stier som vil medføre sprenging. For øvrig mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere kommentarer.

33. Christian og Helen Clemm (03.08.2007), eiere av 111/10, er positive til at det legges opp til en regulering til boligformål der dette er praktisk mulig. De mener at et smalt belte som er foreslått regulert til friluftsområde langs sjøen, på grunn av terrenget ikke er egnet til allmenn ferdsel. Det bør derfor beholdes til boligformål. De ønsker dessuten at det også ved deres eiendom reguleres mulighet for privat småbåtanlegg. De er ikke direkte berørt av spørsmålet om oppgradering av stien til kjørevei, men finner det generelt naturlig at boligeiendommer bør ha atkomst via kjørevei. Forslaget, alt. 1, ser ut til å være godt tilpasset terrenget. Veibredden forblir dessuten så begrenset at parkering ikke vil være mulig utenom egen eiendom.

#### **Kommentarer til uttalelsene til det foreløpige planforslaget (nr. 16 – 33):**

##### Generelt:

Planalternativene som ble utsendt 19.02.2007, har ikke medført at tilhengere og motstandere av opprusting av Nebbaveien har nærmet seg hverandre. Uenigheten er like stor som før, og meningsforskjellen går hovedsakelig mellom de som er fastboende, eller ønsker å bli fastboende i området, og de som ønsker å beholde området som fritidsområde. Begge parter argumenterer fornuftig for sitt syn. Bemerkning nr. 18 (Christina Briskerud og Baard Myhre) og bemerkning nr. 23 (Veilaget på Nebba, med vedlegg fra advokatfirmaet Kluge) legges ved som trykte vedlegg nr. 5 og 6 for å illustrere dette.

##### Til bemerkning 16 (Fred Hallager Juul):

Planforslagene viser ikke noen konkret trase for kyststi eller gang- og sykkelvei mot Oppegård, men gir mulighet for ulike løsninger.

##### Til bemerkning 17 (Marit, Rolf og Hans Amund Kjærnsli) og 18 (Briskerud og Myhre):

Kommuneplanen forutsetter at områdene i strandsonen skal reguleres, dersom de ikke skal være belagt med et generelt og totalt byggeforbud for alle. Siden flere grunneiere ønsker en oppgradering av gangstien slik at den kan bli kjørbær, vil dette nødvendigvis bli et tema i reguleringsplanen. Se ellers den generelle kommentaren.

##### Til bemerkning 19 (Marit og Gunnar Knutsen) og 20 (Tove S. Amundsen og Jens Nielsen):

Det er et generelt krav fra overordnet myndighet å hindre ytterligere nedbygging av strandsonen langs Oslofjorden, jfr. Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Derfor er det foreslått at deler av eiendommene langs sjøen til reguleres til friluftsområde, hovedsakelig for å sikre at de ikke blir ytterligere privatisert. Disse arealene kan fortsatt brukes som nå, men flere anlegg tillates ikke. Disse landstripene må sees i sammenheng med at sjøområdet er foreslått regulert som "friluftsområde i sjøen".

Formålet "privat småbåthavn" foreslås fjernet, da dette kan oppfattes som utbyggingsmulighet for flere båtplasser. Jfr. også bemerkningene nr. 24, 27, 30 og 32. Eksisterende båtplasser forutsettes opprettholdt.

Til bemerkning 21 (Terje og Odd Michaelsen):

Se den generelle kommentaren og avsnittet: "Vurdering med konklusjon og begrunnelse".

Til bemerkning 22 (Laila Bakken):

Det forutsettes at det på eiendommen 111/32 og 195 kan være garasje/carport/uthus i tillegg til sjøbod/sjøboder på inntil 50 m<sup>2</sup>. Det vises til den tidligere omdiskuterte sak nr. 50/06, og det foreslås at verksted/bod tett inntil Laila Bakkens eiendom fjernes, da den er unødig sjenerende. De tidligere omdisponerte bodene på eiendommene 111/32 og 195 bør ideelt sett inngå i "kvoten", men foreløpig er det tatt hensyn til at det også er fiskehavn på eiendommen.

Til bemerkning 23 (Veilaget Nebba):

Se generell kommentar angående ønske/behov for kjørbare atkomst. Advokatfirmaet Kluge viser til plan- og bygningslovens krav til tilfredsstillende atkomst, og at det ut fra dagens praksis betyr kjørbare atkomst fram til boligeiendom, - og oftest også til hytteeiendom. Kommunen er enig i at dette er praksis, og ved regulering av boligområder er det en selvfølge at det etableres kjørbare atkomst til hver eneste boligtomt. På den annen side kan man i dette tilfelle få en konflikt med mellom hensynet til tilfredsstillende atkomst til boligeiendommer, og hensynet til å beholde natur- og bygningsmiljø i strandsonen mer uberørt, samt hensynet til ro og trafikksikkerhet. Eiendommen Granum i nord allerede en etablert kjøreatkomst, selv om den på vinterstid kan være vanskelig. Dette var eieren oppmerksom på da han for få år siden satte i stand, utvidet bebyggelsen og tok eiendommen i bruk til boligformål, slik den også hadde vært i fra den ble bebygd i 1911 og fram til 1960. Utviklingen har vist at tilfredsstillende atkomst er viktig for å unngå "avfolkning", og det er mulig at Nebbaområdet kan bli et rent hytteområde om atkomsten ikke blir bedre enn i dag. Dette kan være riktig om man vil beholde området mest mulig uendret i årene framover. Veiplanen som er lagt fram av Landskapsarkitekt Lønrusten, viser på den annen side en meget beskjeden opprusting av dagens vei, med ett kjørefelt, et par møteplasser og forstøtningsmurer i naturstein. Veien i seg selv vil ikke bety de helt store terrenginngrep, men dersom man også etablerer nye parkeringsplasser og legger til rette for vesentlig utvidelse av bebyggelsen, kan summen av miljøinngrepene bli betydelige.

Til bemerkning 24 (Naturvernforbundet i Ås):

Se den generelle kommentaren og kommentaren til bemerkning 23.

Til bemerkning 25 (Geir P. Knap og Runa Haug):

Kommunens vedtak angående breddeutvidelse tas til orientering og kan telle som argument for dette synet. Jfr. også det som er påpekt av veilaget. Se ellers den generelle kommentaren.

Til bemerkning 26 (Familien Nicolaisen):

Det vises også til saken om veiutvidelse i bemerkning 23 og 25.

*Ang. stikkveier:*

Tomter med kjøreatkomst vil stort sett også få kjøring inn på selve tomten. Da de fleste tomtene er kuperte, må det tas spesielle landskaphensyn.

*Ang. parkering av biler:*

Se foran. Parkering må ikke bety rasing av tomtene.

*Anleggsperioden:*

Det kan ikke brukes store anleggsmaskiner, da de vil ødelegge terrenget på begge sider av veien. Krav til maskinbruk og terrenginngrep må bli en del av byggeplanen for veien.

*Veibredde:*

Kjørebanebredde blir ca. 2,5 meter. I tillegg kan det komme "skulder" på hver, dvs. en total opparbeidet bredde på 3 – 3,5 meter. Av vedlagte skisse står det en total bredde til veiformål på 4,5 meter. Dette må tilpasses de lokale forhold.

*Hvem skal kunne kjøre på veien?*

Dette bestemmer grunneierne i stor grad selv, da veien uansett vil bli regulert som en privat vei, enten det blir gangvei eller kjørevei. Et veilag som omfatter alle bør opprettes dersom det blir etablert kjørevei.

*Kostnader, betaling, m.m.:*

Veien kan for eksempel opparbeides i regi av dem som i dag utgjør Veilaget Nebba, og kostnadene kan fordeles på alle grunneierne etter reglene i plan- og bygningslovens refusjonskapittel. Detaljer om kostnader, anbud, m.m. må foreløpig besvares av veilaget.

*Til bemerkning 27 (Oslofjordens Friluftsråd):*

Bemerkningen tas til etterretning. Seinmoloen er tidligere tatt opp med "synderen", men kommunen har ikke foreløpig gått videre med saken.

*Til bemerkning 28 (Anders Ljungberg):*

Se kommentarene til bemerkningene foran.

*Til bemerkning 29 (Hafslund Nett):*

Det forutsettes etablert nødvendige anlegg etter Hafslunds anvisninger.

*Til bemerkning 30 (Fylkesmannen):*

Se kommentarene til bemerkning 23, 26, m.fl.

Hovedinnvendingene og argumentene innebærer i ytterste konsekvens at man ikke kan beholde boliger langs sjøen, og knapt hytteeiendommer. Med dagens lovverk, og med de beskjedne statlige midler som stilles til rådighet for å sikre strandsonen, er det vanskelig å ha altfor store ambisjoner. Men kommunen vil innarbeide nødvendige tilpasninger/justeringer i tråd med miljøvernavdelingens kommentarer, jfr. blant annet kommentar til bemerkning 19 angående "privat småbåthavn", som tas ut av planen.

*Til bemerkning 31 (Familien Tallaksrud):*

Se kommentarene foran.

*Til bemerkning 32 (Akershus fylkeskommune):*

Bemerkningen tas til orientering. Planbestemmelsene og plankart justeres slik at de i større grad ivaretar de hensyn som nevnes. To bygninger fra før år 1900 foreslås regulert som verneverdige, foruten at registrert fornminne innreguleres til spesialområde/bevaring. Se ellers kommentarene til de øvrige bemerkningene.

Til bemerkning 33 (Christian og Helen Clemm):

Se kommentarene til bemerkningene foran.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Å regulere en kystsoner som er delvis bebygd, og med etablerte bolig- og bruksforhold fra lang tid tilbake, er et komplisert puslespill. Det er ofte intern uenighet og interessekonflikter i området, foruten at statlige og fylkeskommunale myndigheter setter sine krav til forvaltning av strandsonen, krav som ofte går på tvers av grunneiernes interesser. De to første høringsrundene har ikke løst den interne uenigheten om etablering av kjørbar vei gjennom området. Dessuten bør flere detaljspørsmål i planutforming utredes nærmere, jfr. bemerkningen fra fylkesmannen. Saken er likevel kommet så langt at den bør legges fram til politisk behandling, for eventuelt å få flere politiske signaler for den videre behandlingen. Det foreslås enkelte justeringer og tilføyelser i både plankart og planbestemmelser: "Privat småbåthavn" utgår og erstattes med "friluftsområde i sjøen", fornminneområde innreguleres, 4 bygninger som er SEFRAK-registrerte, reguleres som verneverdige.

Teknisk sjef foreslås at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn i tre alternativer.

**Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

I henhold til vedtaket i hovedutvalget for teknikk og miljø 14.02.2008 ble reguleringsplanen avertert i avisene og lagt ut til offentlig ettersyn i 3 alternativer i tiden 11.03. 2008 – 16.04.2008. Planforslaget ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Følgende bemerkninger inkom:

34. Kommunalt råd for funksjonshemmede behandlet saken i møte 11.03.2008 og avgav ingen uttalelse.
35. Hafslund Nett (11.03.2008) viser til kabelanlegg, blant annet høyspenningsanlegg i området, og at dette måtte tas hensyn til.
36. Randi Haraldsen (12.03.2008 og 19.04.2008), Nebbaveien 68, gnr 111/252, ønsker ikke flere bilplasser rett utenfor deres eiendom. De som trenger bilplasser, får opparbeide dem på egen tomt. Hun ønsker kjørevei fram til eiendommen Granum i nord.
37. Christina Briskerud og Baard Myhre (06.04.2008 og 28.04.2008), mener det er feil på kartet at det ikke er markert med egen farge på eksisterende skogsbilvei nord for Granum. De minner ellers om strammere strandsonerpolitikk og sterkere jordvern. De viser også til rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden.
38. Norsk Sjøfartsmuseum (07.04.2008) har ingen bemerkninger ettersom det ikke fremgår tiltak under vann. Det minnes om, slik det presiseres i pkt. 7.2: Spesialområde – friluftsområde i sjøen (SFs), at endring av brygger er søknadspiktig.
39. Veilaget Nebba (14.04.2008) v/Laila G. Bakken er opptatt av å bevare området som et levende samfunn. Dette betyr blant annet kjøreulighet. Hensynet til fastboende bør gå foran interessene til noen av de ferierende.
40. Laila G. Bakken (14.04.2008) Nebbaveien 117, viser til at De/hun ikke ønsker en bruksendring, idet eiendommen Steinmo, 111/196, er regulert til bolig. Hun ønsker flere fastboende i området. Hun ser positivt på å fjerne verkstedet/boden tett inntil hennes bolighus.

41. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (17.04.2008) finner blant annet saken svært manglende opplyst når det gjelder planforslagenes ulike virkninger på natur- og friluftsinnteressene. Det vises til tidligere brev av 22.02.2006 og 19.04.2007, der det ble varslet innsigelse. Se vedlegg 8.
42. Odd og Terje Michaelsen (29.04.2008) mener veiprojektet er lite gjennomtenkt. Det er bare to fastboende langs den aktuelle veistrekningen. Det er for øvrig feil på kartet, bl.a. grønn markering av deres strandlinje. Veitrase over deres eiendom bør legges der venteværelse står. De viser også til kommuneplanens bestemmelse om bærekraftig arealutvikling, om allmennhetens tilgang til kyst og vassdrag, samordnet areal- og transportplanlegging – ikke mer spredt boligbygging., forvaltning av strandsonen langs Bunnefjorden slik at naturkvaliteter og allmennretten sikres.
43. Naturvernforbundet i Ås (29.04.2008) viser til at det er viktig med adgang til strandsonen. De er skeptisk til bilvei. Dagens gangvei kan være utgangspunkt for kyststi. De er skeptisk til omgjøring av hytter til helårsboliger. Forbundet støtter alternativ 3.
44. Christian og Helen Clemm (28.04.2008), 111/10, er positive til at deres eiendom foreslås regulert til boligformål. Kommunen bes revurdere behovet for bevaring (SEFRAK). Nybygg bør heller kunne utformes slik at det er innpasset i en helhetsvurdering. Det vises til arkitektonisk utforming og til uttalelsen fra Akershus fylkeskommune om kulturverdier m.m.
45. Akershus fylkeskommune (28.04.2008) uttaler blant annet at også flere bygninger enn de SEFRAK-registrerte bør reguleres til spesialområde/bevaring, da hyttebebyggelsen fra mellomkrigstiden og etterkrigstiden også bør sikres gjennom vern. Ellers anses ikke reguleringsbestemmelsene tilstrekkelige til å hindre videre utbygging i strandsonen når det gjelder garasjer, sjøboder og konvertering til helårsboliger. Bestemmelsene bør innskjerpes, jfr. RPR for Oslofjorden. Fylkesrådmannen er dessuten svært kritisk til anlegging av ny vei. Alternativ 3 anbefales, men planbestemmelsene bør endres. Se vedlegg 9.
46. Advokatfellesskapet Wessel v/advokat Andersen (28.04.2008) på vegne av Terje og Odd Mikalsen, konkluderer med at planforslaget på grunn av flere feil og mangler er å anse som ugyldig: I strid med rikspolitiske retningslinjer (RPR for Oslofjorden), saksbehandlingsfeil (manglende konsekvensutredninger), i strid med retningslinjer i kommuneplanen (tilgang til strandsonen), kultur og forninner ikke ivaretatt, feil i reguleringskart (fargeangivelse på 111/60), m.m. Se vedlegg 7.
47. Iren, Kjetil og Yngve Nicolaisen (28.04.2008) (111/32,36 og 111/195) viser til at en veiutvidelse vil gå ut over deres strand innerst i bukta, og at veien (inkludert stikkveier) ellers vil bry inn i naturen, i tillegg til bygging av garasjer. De etterlyser hvordan man kan utvide sjøbua, og vier ellers til konflikten om restaurering/oppføring av verkstedbygg, samt unntak fra byggeforbud for bygninger tilknyttet fiskerinæringen. De vil ha markert byggegrenser for bodene og annen bebyggelse. De ønsker ikke trafo på eiendommen.
48. Marit og Gunnar Knutsen (28.04.2008) 111/253 bemerker at planforslaget delvis imøtekommer deres ønske om å regulere eiendommen til boligformål, men de er imot at deler av eiendommen reguleres til friområde.
49. Oslofjordens Friluftsråd (30.04.2008) viser til tidligere uttalelse til plan, blant annet om å sikre allmennhetens ferdsel. Rådet er imot endring av fritidsbebyggelse til helårshus, er imot utvidelse veien til kjørevei. Dagens vei vil fungere som kyststi og det er ønskelig å merke denne, samt finne en trase videre fram til Oppegård grense.



**Kommentarer til de innkomne bemerkningene – forslag til endringer:**

De innkomne uttalelsene inneholder i hovedsak det samme som tidligere, argumentasjonen for og imot kjørevei er likeledes de samme, og frontene er uendret. Kommunen finner derfor ikke grunn til å gjenta kommentarene til tidligere bemerkninger.

Advokatfelleskapet Wessels uttalelse (bemerkning 46) er vist som vedlegg, da den illustrerer hovedinnholdet i uttalelsene fra eiere som er imot etablering av kjørevei, samt andre forhold ved planen. Til bemerkningen kommenteres likevel at det er riktig at gnr 111/60 er vist som fritidsbebyggelse, da den i følge opplysninger i vårt arkiv er fritidsbebyggelse. For øvrig er noen av uttalelsene i bemerkning 46 en smule overdrevne.

Til bemerkning 47 – familien Nicolaisen – vil kommunen påpeke at deres eiendom bare i liten grad er en næringseiendom for fiske. Fiskebåten(e) har havneplass i Drøbak, og tidligere lagerbuer/sjøbuer er delvis omdisponert til beboelse/feriehus. Ingen i familien har boligadresse på eiendommen. Kommunen kan ikke se at det er grunn for utvidelse/nybygg av sjøbuer når familien tidligere har fjernet/omdisponert sjøbuer til annet formål. Fylkesmannen har avgjort klagesaken om riving/nybygg av verkstedbygning. Fylkesmannen gir klageren delvis medhold og sender saken til kommunen til ny behandling. Kommunen vil komme tilbake til denne saken.

Kommunen har ellers gått nærmere inn på bemerkningene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling som varsler innsigelse og Akershus fylkeskommune som også er sterkt kritisk til planen. Det ble avholdt møte mellom bygnings- og reguleringssjefen og Fylkesmannens representanter 03.09.2008. Som resultat av møtet oversendte bygnings- og reguleringssjefen 03.07.2009 brev til miljøvernavdelingen med kommentarer og med forslag til reviderte og strengere bestemmelser til reguleringsplanen.

I tillegg ble det utarbeidet en kort konsekvensvurdering av alternativene. Se vedlegg 10.

I brev av 11.09.2009 kommenterte Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, forslaget og ville frafalle innsigelsen. Se vedlegg 11. Akershus fylkeskommune kunne i brev av 15.09.2009 slutte seg til endringsforslagene. Se vedlegg 12.

**Forslag til endringer:**

- Reduksjon av utbyggingsmuligheter, dvs. trangere byggegrenser, bare anledning til en mindre utvidelse av bebygd areal, eventuelt fastfrysing av dagens situasjon med hensyn til bebyggelse.
- Ikke økning av boligaltet, dvs. ingen bruksendring av eksisterende hytter til bolighus. Det betyr at følgende eiendommer reguleres til boligformål – fra sør mot nord: 111/252, 111/10, 111/183, 111/196, 111/32,34 og 195, 111/18.
- Strengere krav til bebyggelse helt i strandkanten. Innføring av strandsonegrense.
- Det antydes en turveiforbindelse helt fram til Oppegård grense.

**Utvidet risiko og sårbarhetsanalyse - konsekvensvurderinger:**

Det er allerede i innledningen utarbeidet en kort risiko- og sårbarhetsanalyse. Kommunen tar til etterretning at den er vurdert som utilstrekkelig av fylkesmannen. Det gis derfor en mer utfyllende utredning, jfr. også brevet av 03.07.2009 fra bygnings- og reguleringsjefen:

*Risiko- og sårbarhetsanalyse:*

Planområdet er vurdert i forhold til faktorer som trafikk, fare for flom, ras, radonforekomst, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon, foruten landskapets og miljøets sårbarhet for tekniske inngrep.

Det er ikke registrert vesentlige forhold som skulle tilsi spesiell beredskap, utover det at bratt terreng og nærhet til sjøen kan innebære en risiko. Dessuten er det viktig å bevare bygningsmiljø og terreng mest mulig i kystsonen, noe også det reviderte planforslaget med strengere bestemmelser gir mulighet for, selv om det bare i mindre grad er foreslått at bebyggelsen reguleres til spesialområde - bevaring. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden som planen tar hensyn til.

Det er ikke foretatt radonundersøkelser i akkurat i dette området, men generelt i Nordby er radonstrålingen litt høyere enn i Ås sentralområde. Ved eventuelle nybygg eller ombygging kan det være aktuelt med målinger.

Dersom veien gjennom hytteområdet blir utbedret til kjørevei, vil utrykningskjøretøyer lettere komme fram, samtidig som dette betyr et miljøinngrep. Se konsekvensvurderinger.

Ordnet parkering langs Nebbaveien vil bedre trafikkforholdene.

*Konsekvensvurdering:*

Alternativ 1 – med kjørevei: Selve kjøreveien gir forholdsvis beskjedne inngrep i terrenget, da det legges opp til en felts kjørevei, med et par møteplasser der terrenget ligger til rette for det. Størst inngrep kan det bli der veien passerer den lille sandstranda i nord, vest for 111/195, da stranda vil bli redusert i størrelse. I tillegg vil kjørevei kunne medføre opparbeidelse av parkeringsplasser på de tilliggende eiendommer, noe som betyr større terrenginngrep enn selve veiutvidelsen, foruten at det kan bygges garasjer. I tillegg vil det bety noe trafikkstøy. Problemer for gående og syklende vil bli små. På den annen side vil parkeringsproblemer langs Nebbaveien sør for Nebba brygge reduseres, og det vil bli mindre påkrevet å utvide veiarealet. Kjørbar vei betyr at dagens beskjedne boligbruk lettere kan opprettholdes, men kan også bety press for ytterligere bruksendring av hytter til boliger, noe som kan medføre større endringer av dagens bygnings- og naturmiljø.

Alternativ 2 – med kjørevei på en del av strekningen: Alternativet vil få lignende konsekvenser som alternativ 1. Den viktigste forskjellen er at det ikke blir kjørevei til eiendommen Granum i nord, og at det dermed blir litt mindre kjøretrafikk og ikke det samme presset for omdisponering til boligformål.

Alternativ 3 betyr at man opprettholder dagens system med gangvei gjennom området, noe som gjør at det blir minst forandringer i natur- og kulturmiljøet nord for Nebba brygge. Gangveien vil bli bedre som kyststi enn om den oppgraderes til bilvei. Alternativet betyr at fritidsbruken av området i praksis prioriteres, mens det ikke tilrettelegges spesielt for boligformål. Det må tilrettelegges bedre for parkering langs Nebbaveien sør for Nebba brygge.

I alle alternativene er det vist en mulighet for mindre utvidelse av bebyggelse og anlegg, men utbyggingsmuligheten er foreslått vesentlig redusert for å kunne bevare bygnings- og naturmiljøet i større grad. I området definert som strandsone, dvs. arealene mellom Nebbaveien og sjøen, inkludert eiendommen Granum i nord, forutsettes at dagens situasjon "fastfryses", dvs. ingen utvidelse av bebyggelse og anlegg.

**Vurdering:**

Med de foreslåtte endringene er planforslaget tilnærmet i samsvar med nasjonale føringer, med de tilpasninger som lokale forhold medfører. Det betyr også at kommunen foreslår at alternativ 3 vedtas, med opprettholdelse av gangveien gjennom hytteområdet. Endringene fra tidligere planforslag er så store at planen sendes ut på ny høring.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 96/09

Utv.sak nr 96/09

## R-237 - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NORDBYVEIEN

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-237	Saknr.: 05/2530
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	52/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	85/09	17.09.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/09	12.11.2009
Kommunestyret	/	

### Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:

Alternativ 1:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for del av Nordbyveien, som vist på kart datert 01.11.2006, revidert 07.09.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007, revidert 07.09.2009.

Alternativ 2:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-1 i plan- og bygningsloven av 1985 godkjenner hovedutvalget for teknikk og miljø forslag til reguleringsplan for del av Nordbyveien, som vist på kart datert 01.11.2006, revidert 07.09.2009, med reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007, revidert 07.09.2009, med den endring at dagens to T-kryss opprettholdes med en viss oppgradering, som vist på kart datert 26.10.2009.

Planforslaget sendes berørte parter til uttalelse.

Ås, 04.11.2009

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

---

### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 17.09.2009:

Joar Solberg (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes. Det gjennomføres dialog med Statens vegvesen med sikte på å skyve sørgående arm lenger mot øst for å spare areal.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende tillegg til Ap's forslag:

(...) Samtidig utredes også plassering av rundkjøring 100-150 meter lenger vest.

### Votering:

Ap's utsettelsesforslag ble vedtatt 6-3 (1Ap, 1H, 1SV)

FrP's tilleggsforslag ble vedtatt 5-4 (1Ap, 1H, 1SV, 1KrF)

**Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 17.09.2009:**

Saken utsettes. Det gjennomføres dialog med Statens vegvesen med sikte på å skyve sørgående arm lenger mot øst for å spare areal. Samtidig utredes også plassering av rundkjøring 100-150 meter lenger vest.

---

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:**

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til endret reguleringsplan for del av riksvei 154 – Nordbyveien, som vist på kart datert 01.11.2006, med reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007. Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

---

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

- Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. gang
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart
2. Statens vegvesen 31.10.2005: Kunngjøring om oppstart av planlegging
3. Møtoreferat 25.10.2006: Atkomstvei gjennom Granheimtunet
4. Statens vegvesen 30.01.2007: Innkomne høringsuttalelser med vegvesenets bemerkninger
5. Statens vegvesen 01.11.2006: Sammendrag av planbeskrivelse
6. Reguleringskart, forminsket
7. Reguleringsbestemmelser, datert 21.05.2007
8. Detaljplan for Granheimtunet
9. Notat av 20.02.2009 fra Statens vegvesen: Kryssområdet ved Granheimtunet.
10. Uttalelse av 13.08.2007 fra Hafslund Nett AS
11. Uttalelse av 19.05.2009 fra Thorvald Sverdrup
12. Revidert detaljplan/skisse for Granheimtunet, datert 13.08.2009
13. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med t-kryss ved Granheimtunet
14. Notat av 27.10.2009 fra Statens vegvesen
15. Skisse datert 26.10.2009, med justert adkomstvei
16. Skisse datert 26.10.2009 med rundkjøring ved Granheimtunet
17. Skisse datert 26.10.2009 med rundkjøring vest for Granheimtunet
18. Skisse datert 26.10.2009 med to T-kryss ved Skovlyveien og Granheimtunet

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Statens vegvesen 01.11.2006: Fullstendig planbeskrivelse
- Fargelagt plankart
- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Statens vegvesen
- Ski kommune
- Andre berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Statens vegvesen har utarbeidet forslag til endret reguleringsplan for tidligere riksvei 154 – Nordbyveien i Ås og Ski kommuner. Bakgrunnen for dette er at veien har svært varierende standard, og det har vært mange ulykker på hele strekningen. Mange av ulykkene berører fotgjengere og syklister, og tilbudet til disse gruppene er ikke tilfredsstillende. Hovedhensikten med tiltaket er derfor å prioritere fotgjengere og syklister ved å etablere et gjennomgående tosidig tilbud for gang- og sykkeltrafikken.

**Reguleringsmessige forhold:**

Planen omfatter 590 meter av Nordbyveien i Ås kommune, samt deler av arealene på hver side.

Følgende reguleringsplaner blir berørt i Ås kommune:

- R-16 – Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nygårdsåsen (inkludert riksvei 154), stadfestet 18.10.1974.
- R-37 – Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Tamburbakken, stadfestet 26.06.1980
- R-128 – Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Søndre Tverrvei, vedtatt 17.04.2002
- R-162 – Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Solbergskogen og Tamburbakken, vedtatt 24.09.1997.
- R-171 – Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solbergskogen, vedtatt 21.04.1999.
- R-180 – Endret reguleringsplan for del av Tamburbakken, ved Tamburveien, vedtatt 21.04.1999.
- R-189 – Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boliger på Granheim i Nordby, vedtatt 27.09.2000

**Saksbehandling:**

Statens vegvesen varslet oppstart av reguleringsplanen i eksp. av 31.10.2005. Se vedlegg 2.

Det har vært flere møter mellom Statens vegvesen og representanter for Ås og Ski kommuner. Det har også vært åpent folkemøte om planene i Ski rådhus. Dessuten har det vært egne møter mellom Statens vegvesen og Ås kommune om endret atkomstvei til Granheimtunet og Skitunet.

Til varsel om opptart av planarbeidet er det innkommet flere uttalelser som er kommentert av Statens vegvesen. Se vedlegg 3.

### **Beskrivelse av planforslaget:**

Forslag til reguleringsplan er oversendt kommunene fra Statens vegvesen i eksp. av 30.01.2007. Planforslaget viser i Ås kommune to nye rundkjøringer, henholdsvis ved Granheimtunet og ved Tamburbakken, med omlegging av atkomstveier. Ellers legges det opp til gang- og sykkelveier eller fortau både på sør- og nordsiden av riksveien, samt bussholdeplasser. Deler av arealene på sør- og nordsiden av Nordbyveien tas med i planen. Planen innebærer beskjæring av en del eiendommer. Se beskrivelse i vedlegg 5, reguleringskart datert 01.11.2006 i vedlegg 6, og reguleringsbestemmelser i vedlegg 7, revidert av Ås kommune 21.05.2007 (og 07.09.2009).

### **Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Reguleringsforslaget innebærer bedret trafikkikkerhet på strekningen. De innkomne kommentarene gjengitt i vedlegg 4, er i hovedsak fra Ski kommune, med unntak av uttalelsene fra Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen.

Ås kommune har uttrykt skepsis til konsekvensene av de nye atkomstveiene til næringsområdet ved Tamburbakken, og spesielt til forslaget til ny atkomstvei til Granheimtunet. Spesielt den siste vil bety en beskjæring/oppdeling av utearealet på Granheimtunet. Det vises i den anledning til vedlegg 3, referat fra møte 25.10.2006. det er etter møtet foretatt mindre justeringer, men utearealet er fremdeles oppsplittet. Se også detaljplan i vedlegg 8.

Teknisk sjef finner ikke løsningen helt tilfredsstillende, og forutsetter at det arbeides videre med kryss- og atkomstløsning.

I planforslaget er Granheimtunet foreslått regulert til offentlig institusjon, mens det i gjeldende reguleringsplan er regulert til boligformål. Dette er av liten betydning for bruken av området, men bør vurderes under den videre behandling.

Det er foretatt enkelte endringer, strykninger og tillegg i de tilsendte planbestemmelsene. De fleste er av rent praktisk art. Det forutsettes at planbestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner opprettholdes for de deler som også inngår i det nye planforslaget.

Teknisk sjef foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, og at det i den anledning arbeides videre med blant annet kryss- og atkomstløsninger.

### **Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

Planforslaget ble i hovedutvalgets møte 31.05.2007, sak 52/07, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt berørte parter til uttalelse. Planen lå ute til offentlig ettersyn i tiden 26.06.2007 – 01.09.2007. Følgende bemerkninger innkom:

1. Fylkesmannen i Oslo Og Akershus (05.07.07) ber om at i reguleringsbestemmelsene inntas spesifiserte krav om tilbakeføring av matjord på landbruksarealene når anleggsperioden er ferdig. Det anses positivt at landbruksarealer reguleres til landbruk.
2. Akershus fylkeskommune (28.08.07) krever fornminneregistrering. I brev av 10.07.08 meldes at registrering er foretatt. Det ble funnet en kokegrop fra middelalderen. Den ble frigitt ved dispensasjon fra kulturminneloven.

3. Hafslund Nett 13.08.07) viser til høyspenttraseene i planområdet og har kommentarer i den forbindelse. Se vedlegg 10.
4. Kommunens administrative planforum behandlet saken i møte 15.08.07 og avgav følgende uttalelse: Planforum ønsker ikke at det etableres rundkjøring ved Granheim. Trafikken fra Skitunet og Granheimtunet bør kanaliseres til Søndre Tverrvei.
5. Areal Follo/Estator Eiendomsmegling AS (03.07.07) uttaler på vegne av grunneier Arne Viggo Johannessen at planen viser stenging av Solbergveiens tilslutning til Nordbyveien. Da også atkomsten til landbruksområdet på sørsiden er stengt, blir det problemer med utnyttelse av arealene. (Ønskede fremtidige byggeområder.) Han krever erstatning for enhver verdiforringelse som følge av reguleringsplanen, samt ulemper i anleggstiden. Det er ellers uklart om planen forutsetter at kiosken "Bamsebu" fjernes i planen.
6. Areal Follo/Estator Eiendomsmegling AS (28.08.07) påpeker på vegne av grunneier Kristen Solberg at planforslaget viser stenging av Solbergveien som er hennes atkomstvei. Dette vil bety ulemper for hennes gårdsdrift, og framkommeligheten på andre deler av veinettet i Solbergskogen blir vanskeliggjort for store kjøretøyer, spesielt vinterstid. Kirsten Solberg vil fremme krav om erstatning for enhver verdiforringelse av hennes eiendom som følge av reguleringsplanen.
7. Areal Follo/Estator Eiendomsmegling AS (30.08.07) uttaler på vegne av grunneier Anne Poverud, gnr 102 bnr 70, 71 m.fl., at planen omfatter inngrep på hennes eiendom som også tidligere er redusert på grunn av etablering av gang- og sykkelvei. Inngrepet på eiendommen bør kunne reduseres ved for eksempel ved at man kutter ut rabatt mellom gangareal og sykkelsti, eventuelt annen mindre plasskrevende løsning. Anne Poverud vil kreve erstatning for enhver verdiforringelse av hennes eiendom.
8. Annette Saue og Alf Kolbjørn Elvebråten, (18.06.07) Gamleveien 58, gnr 129 183, i Ski kommune viser til at reguleringsforslaget i Ski vil innebære en reduksjon av deres tomteareal og ber om at det foretas et makeskifte i Ås kommune ved at ca. 100 m<sup>2</sup> av friområdet i Ås tillegges deres eiendom.
9. Tormod Rønningen, Amunds vei 15 (20.06.07) påpeker behovet for gangsti over Søndre Tverrvei for beboerne i området for å komme ut til rekreasjonsområdet i Finstadmarka slik det er i Ski, og at Ås kommune tar initiativ for å få til dette.
10. Elin og Fred Haukås 23.08.07), Skovlyveien 25, mener at det er unødvendig med rundkjøring i krysset Nordbyveien/Skovlyveien. Skovlyveien har liten trafikk. En rundkjøring vil være mer uoversiktlig for små barn som må krysse veien. Det bør heller satses på undergang/overgang for fotgjengere. De viser også til at innkjørselen til Solbergveien fra Nordbyveien skal stenges. Skal brukerne av Solbergveien da sluses inn på Skovlyveien? Med nedsatt trafikk på Nordbyveien ved åpning av Søndre Tverrvei vil det være redusert behov for en slik regulering.
11. Arve Lønes (28.08.07), Skovlyveien 21, ser fram til at Nordbyveien får en opprustning og at de myke trafikantene skal prioriteres. Han er negativ til rundkjøringen ved Bamsebu (Skovlyveien), da dette tilrettelegger for mer trafikk i Skovlyveien. Barna (fra 5 år) som skal krysse, får et mer komplisert trafikkbilde å forholde seg til. Det ideelle for skolebarn ville være en undergang på skrå vest for Bamsebu, i tillegg til et opphøyd gangfelt. Det vises også til stenging av Solbergveien, med derav følgende økt trafikk i Skovlyveien. Når endelig plan for Nordbyveien er vedtatt, må Ås kommune se på områdene rundt Nordbyveien og



sette i gang tiltak for å minimalisere de eventuelle negative konsekvensene av en slik endring i trafikkmønstret.

12. Harald Skogholt (28.08.07), Skovlyveien 6, påpeker det samme som bemerkning 10 og 11 angående stenging av Solbergveien og om rundkjøring, som ikke vil bedre trafiksikkerheten. Han mener at den monterte fotoboksen medfører vel så mange farlige situasjoner. Han foreslår: Overgang eller undergang over/under Nordbyveien og trafikklys. Undergang har vært ønsket i årevis. Han finner ingen forsvarlig drøfting av trafiksikringen ved Bamsebu. Han ber ellers om at det anlegges fartshumper i Skovlyveien. Det ber om at en mer hensynsfull plassering av anleggsrigger vurderes, lenger fra boligfeltet, nærmere industribebyggelsen eller på den andre siden av Nordbyveien.
13. Vidar M. Nordby og Sonja Nordby (28.08.07), gnr 102/12 – Skovlyveien 1 B, nevner også rundkjøringen, som bør flyttes vest for Bamsebu, slik at innkjøringen til Skitunet kan følge gammel vei inn til bolighuset som lå vest for Granheimtunet. Dette vil gi en bedre trafikk-løsning, blant annet ved at Skovlyveien får to 90 graders svinger før den treffer Skovlyveien mellom Bamsebu og Skovlyveien 4. Inngrepene i de private boligtomtene vil minimaliseres, og rundkjøringen kan lettere tilpasses en fremtidig utbygging mellom Bamsebu og Viggo Johannessen.
14. Erik og Gro Jordet (29.08.07), gnr 102/57 – Skovlyveien 3 D, er i utgangspunktet positive, ved at Nordbyveien endres slik at støynivået blir redusert. Det er vist støyskjerm på deres eiendom, men bare i 10 meters lengde. Dette er for kort, da eiendommens lengde mot Nordbyveien er på 36 meter, selv om det ellers er vist støyvoll. Planen vil ellers bety et betydelig inngrep i anleggsperioden. Det er antydnet et eiendomserverv på 67 m<sup>2</sup>, i tillegg til at 98 m<sup>2</sup> skal benyttes til støyvoll. Dette er betydelig på en eiendom på 963 m<sup>2</sup>. Det er nevnt at den planlagte rundkjøringen i hovedsak er årsak tomteervervelsen. Rundkjøringen må trekkes lenger vest. (Jfr. bemerkning fra Vidar og Sonja Nordby.)
15. BOTO AS v/Bjørn Myhre (05.09.07), Nordbyveien 72, viser til at de har planer om å opparbeide eiendommen til dagligvarehandel. Det er derfor viktig med rask behandling av reguleringssaken, dvs. omlegging av atkomstveien.
16. Torgun M. Johnsen og Ola Nøren Johansen (04.09.07), Nordbyveien 85, viser til at det er tenkt ervervet 133 m<sup>2</sup>, dvs ca. 4 meter fra dagens veikant og innover tomta. De kan ikke se at dette er nødvendig og ber om at det vurderes mindre arealkrevende løsninger. På dette arealet har de også nyplantede vekster, som etter hvert gir en skjerming mot veien.
17. Thorvald Sverdrup (19.05.09), på vegne av Solberg sameie, gnr 102/10, ber om at kommunen aksepterer vegvesenets reguleringsplan med rundkjøring. Gnr 102/10 vil kunne tilknyttes Grenseveien i Ski kommune, og dermed gis mulighet for senere utbygging. Ås kommune bes akseptere at en liten del av Grenseveien beskjerer areal i Ås kommune, dvs gnr 102/10. Se vedlegg 11.

#### **Kommentarer til bemerkningene:**

##### Til bemerkning 1 – Fylkesmannen:

Det inntas spesifiserte bestemmelser om tilbakeføring til landbruk.

##### Til bemerkning 2 – Akershus fylkeskommune:

Tas til orientering.

##### Til bemerkning 3 – Hafslund Nett:

Bemerkningen tas til orientering.

Til bemerkning 4 – Planforum:

Se avsnitt "Vurdering og konklusjon".

Til bemerkning 5 og 6 – Estator eiendomsmegling, på vegne av Arne Viggo Johannessen og Kirsten Solberg:

Solbergveien skal i følge vegvesenet ikke stenges. Plankartet forutsettes justert. Bamsebu skal ikke fjernes.

Til bemerkning 7 – Estator Eiendomsmegling på vegne av Anne Poverud:

Det vil vurderes en mindre justering av de anførte forhold.

Til bemerkning 8 – Annette Saue og Alf Kolbjørn Elvebråten:

Makeskifte med arealer i Ås kommune er unødvendig, da en mindre justering av Gamleveien i Ski kan bety at deres eiendom kan få erstatningsareal i Ski. For øvrig ble reguleringsplanen for Nordbyveien i Ski vedtatt i 2008.

Til bemerkning 9 – Tormod Rønningen:

Etablering av gangsti over Søndre Tverrvei ligger utenfor denne planens område, men kan for øvrig være et godt tiltak.

Til bemerkning 10 – Elin og Fred Haukås:

Se kommentar til bemerkning 5 og 6, samt avsnitt "Vurdering med konklusjon og begrunnelse".

Til bemerkning 11 – Arve Lønes:

Se kommentar til bemerkning 5 og 6, samt avsnitt "Vurdering med konklusjon og begrunnelse". Undergang under Nordbyveien har vært tatt opp og vurdert av Statens vegvesen og Ås kommune flere ganger, men konklusjonen har blant annet vært at en slik undergang, eventuelt en fotgjengerbru, ikke ville bli brukt i særlig grad på grunn av at terrenget ikke er slik at undergang/overgang vil oppfattes som praktisk å bruke. Det bør imidlertid anlegges opphøyd gangfelt i krysset, uavhengig av om krysset ombygges eller ikke.

Til bemerkning 12 – Harald Skogholt:

Se kommentar til bemerkning 5, 6 og 11, samt avsnitt "Vurdering med konklusjon og begrunnelse". Anleggsriggeren har fått en rimelig bra plassering, både i forhold til boligene og når det gjelder trafikk. Området forutsettes inngjerdet. Atkomst blir fra Solbergveien.

Til bemerkning 13 – Vidar M. Nordby og Sonja Nordby:

En flytting av rundkjøringen vest for Bamsebu er en interessant tanke, men det vil føre til flere praktiske og tekniske problemer med atkomst til Granheimtunet og Skitunet. Dessuten ville man måtte beskjære og/eller justere grensene for boligeiendommen gnr 102/80 – Skovlyveien 4.

Til bemerkning 14 – Erik og Gro Jordet

Uansett løsning med støyvoll eller støyskjerm forutsettes det at støyskjermingen skal oppfylle retningslinjenes krav. Se ellers kommentar til bemerkning 13.

Til bemerkning 15 – BOTO AS:

Godkjenning av bruksendring av Nordbyveien 72 til dagligvareforretning ble påklaget av Statens vegvesen, og fylkesmannen gav vegvesenet medhold.

Til bemerkning 16 – Torgun M. Johnsen og Ola Nøren Johansen:

Vegvesenet vil vurdere om arealinngrepet kan reduseres på denne eiendommen og naboeiendommen Bergveien 2.

Til bemerkning 17 – Thorvald Sverdrup:

Forslaget om alternative atkomstveier for Solberg sameie m.fl. ligger litt utenfor denne planen, men ellers vil Ås kommune kunne vurdere positivt en formell henvendelse fra Ski kommune om tilknytning til Grenseveien i Ski. Vegvesenet vil for sin del ikke motsette seg en fremtidig atkomst fra Nordbyveien, vest for Granheimtunet til arealene sør for Nordbyveien.

**Møter med Statens Vegvesen:**

Ås kommune har hatt flere møter med Statens vegvesen om rundkjøring ved Granheimtunet og det uheldige inngrepet i utearealet som dette ville bety for Granheimtunet. Jfr. vedlegg 3: Møtereferat av 25.10.2006. Det ble dessuten avholdt møte 27.11.2008 med bygnings- og reguleringssjefen. Dette resulterte i notat av 20.02.2009 fra Statens vegvesen, som argumenterer ytterligere for hvorfor vegvesenet anbefaler rundkjøring. Se vedlegg 9.

I møte 12.08.2009 med ordføreren, rådmannen og bygnings- og reguleringssjefen ble rundkjøringssaken drøftet igjen. 13.08.2009 oversendte vegvesenet en ny planskisse som viser hvordan man kan ordne parkeringen på Granheimtunet dersom det bygges rundkjøring. Se vedlegg 12.

**Endringer i planforslaget:**

- § 10 i reguleringsbestemmelsene får følgende ordlyd:  
*Områder merket som anleggsbelte og riggområde kan brukes som riggområde – oppsetting av brakker og lagring av utstyr – i anleggsperioden. I området kan det også midlertidig rankes stubber/røtter og matjord, bygges anleggsveier og lignende. All matjord som tas fra opprinnelige jordbruksarealer, skal tas vare på og tilbakeføres på de samme arealene når anleggsperioden er ferdig. På anleggsområdet skal det ikke gjøres noe som kan forringe jordas produksjonsevne.*
- Reguleringskartet justeres, slik at Solbergveien ikke stenges ved Nordbyveien.
- Det foretas en mindre justering av felles avkjørsel for gnr 102 bnr 70, 71 m.fl. (Anne Poverud).

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Med de foreslåtte endringer anses planforslaget i hovedsak akseptabelt. Vegvesenet har skissert hvordan parkeringen for Granheimtunet kan løses selv om den nye rundkjøringen beslaglegger noe av dagens areal.

Fra vegvesenets side fremholdes viktigheten av en ensartet standard og utforming av hele Nordbyveien fram til søndre tverrveg. Av trafiksikkerhetsmessige hensyn anses det vesentlig at det ved innkjøringen fra rundkjøringen ved søndre tverrveg er en markant opplevelse av å komme inn i et annet trafikkmiljø. Et T-kryss ved Granheim svekker dette bildet, og vil bidra til at Nordbyveiens karakter fremstår lite helhetlig.

Bygnings- og regulerings sjefen forstår dette men mener rundkjøringens beslaglegging av areal ved Granheimtunet like fullt gjør dette til en krevende avveining av forskjellige hensyn.

Dagens to t-kryss fungerer akseptabelt, og bedre kan det bli om det etableres opphøyd gangfelt for fotgjengere. Det vedlegges som alternativ 2 en løsning der nåværende t-kryss opprettholdes slik det tidligere er regulert og opparbeidet. Se vedlegg 13.

Det fremmes alternative innstillinger:

Alt. 1: Reguleringsplan med rundkjøring ved Granheimtunet

Alt. 2: Reguleringsplan der eksisterende t-kryss opprettholdes.

Dersom Ås kommune går inn for alternativ 1, sendes planen til kommunestyret for endelig vedtak. Dersom alternativ 2 velges, sendes saken tilbake til vegvesenet og andre berørte for nye uttalelser.

### **Møte med Statens vegvesen – ny vurdering – nye skisser**

Regulerings saken ble forelagt hovedutvalget i møte 17.09.2009. Hovedutvalget utsatte saken og bad om at det gjennomføres dialog med Statens vegvesen med henblikk å justere rundkjøringen, samt vurdere rundkjøring lenger vest.

Teknisk sjef og bygnings- og regulerings sjefen avholdt møte med Statens vegvesen 15.10.2009. I ekspedisjon av 27.10.2009 oversendte vegvesenet sine kommentarer, vedlagt skisser over alternativene. I brevet utdyper vegvesenet sine argumenter for rundkjøring, som er en trafikk sikker løsning og som dessuten skal markere starten på en miljøgate inn mot kommunegrensen og videre mot Ski sentrum.

Det er også utarbeidet en mindre justering av dagens to T-kryss.

I tillegg er det utarbeidet to oversiktskart, som viser rundkjøring henholdsvis ved Granheim og noe lenger vest, ved Solbergveien. Dette siste forslaget betinger ny reguleringsbehandling, da det går utenfor reguleringsplanens rammer, og det vil fremdeles være nødvendig med tiltak ved Granheimtunet og Skovlyveien. Se vedlegg 14, 15, 16, 17, 18.

### **Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Statens vegvesen har nå gitt en klarere begrunnelse for valg av kryssløsning og konkluderer som tidligere med rundkjøring ved Granheimtunet. Det er vist mulighet for en mindre justering mot øst av søndre arm inn mot Granheimtunet. Rådmannen ser ikke at dette blir en vesentlig forskjell fra det som er utarbeidet tidligere, men det er ikke noe i veien for en slik mindre justering. Rådmannen er ellers enig i at en forskyvning av rundkjøringen vest til Solbergveien ikke er noen bedre løsning, blant annet fordi det vil bli en enda større omlegging av det lokale veisystemet med adkomst til Granheimtunet og boligområdet Skitunet. Oppgradering av dagens to T-kryss er litt negativt kommentert av Statens vegvesen. Rådmannen finner likevel at argumentet for rundkjøring er styrket i det siste notatet fra Statens vegvesen.

Rådmannen legger som tidligere fram to alternativer for kryssløsning, men prioriterer nå alternativ 1, dvs. rundkjøring ved Granheimtunet.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 97/09

Utv.sak nr 97/09

## GNR 50 BNR 1 - ELDORLIA 12 - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 50/1	Saknr.: 09/2121
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	97/09	12.11.2009

### Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 avslås søknad om fradeling av en parsell på ca 1000 m2 fra eiendom gnr 50 bnr 1, som vist på vedlagte karts-kisse i målestokk 1:2000 datert 12.10.2009.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings-sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:20 000
2. Karts-kisse i målestokk 1:2000, datert 12.10.2009
3. Søknad fra Harald A. Slåtsveen, datert 13.07.2009

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

### Utskrift av saken sendes til:

Harald A. Slåtsveen, Eldorlia 12, 1430 Ås  
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 Oslo  
Landbrukskontoret i Follo, her

### SAKSUTREDNING:

#### Fakta i saken:

Harald A. Slåtsveen har søkt om å fradele en parsell på ca 1000 m2 fra sin landbrukseiendom gnr 50 bnr 1, Eldorlia 12 (se vedlegg 2 og 3). Eiendommen er på ca 40 dekar og er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det er søkt om fradeling til boligformål. Det vises til at parsellen ikke er dyrket og består av fjell og skog. Det vises også til planer for kommunalt vann- og kloakkanlegg i området med mulighet for tilknytning, og søker

mener at det derfor ligger til rette for en ny eiendom i Eldorlia. Den fradelte parsellen er tiltenkt sønnen med familie.



Utsnitt av ortofoto som viser landbrukseiendom gnr 50 bnr 1 med omkringliggende arealer/eiendommer (fra mai 2008)

I kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL av 1985 § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10."

Gjeldende kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007, åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, men ikke i Åsgård skolekrets som eiendommen tilhører.

Det vil si at søknaden krever en dispensasjon fra kommuneplanen.

#### **Uttalelse fra Akershus fylkeskommune og landbrukskontoret i Follo:**

I følge retningslinjer fra Akershus fylkeskommune datert 30.01.2008 skal alle saker som omhandler deling av grunneiendommer i LNF-områder, i forbindelse med nybygging, oversendes Akershus fylkeskommune. Tiltak må avklares i forhold til automatisk fredete kulturminner. Saken ble derfor oversendt Akershus fylkeskommune i brev datert 28.08.2009 og det ble i samme brev også bedt om en uttalelse fra Landbrukskontoret, i henhold til jordloven.

Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (05.10.2009) viser til at tiltaket er vurdert fra fylkeskommunens rolle som fagmyndighet for kulturminnevern og som

regional planmyndighet. Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19 "Dispensasjon".

Arealet har ikke vært tilstrekkelig undersøkt med hensyn til *automatisk fredete kulturminner* tidligere. De topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart dersom det gis dispensasjon ved at delesøknaden eventuelt godkjennes.

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*.

Av *andre regionale interesser* er kommunens adgang til å gi dispensasjon avgrenset. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper, blant annet konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Presedensvirkninger av dispensasjoner vil kunne svekke kommuneplanen som viktig styringsverktøy. Dispensasjoner i LNF-områder bidrar til et spredt utbyggingsmønster, og er dermed i strid med intensjonene i retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging.

*Konklusjonen* er at tiltaket er i strid med kommuneplanen for Ås kommune. En dispensasjon fra det omsøkte tiltak vil undergrave intensjonen i kommuneplanen. I tillegg vil den kunne skape forventning om likebehandling i tilsvarende saker. Fylkesmannen fraråder derfor det omsøkte tiltaket på grunn av disse årsakene.

Landbrukskontoret i Follo (14.09.2009) viser til at eiendommen består av dyrket jord, men at parsellen som er søkt fradelt ikke er dyrkbar. Ved en fradeling vil parsellen bli liggende inne på landbrukseiendommen. En slik plassering kan føre til ulemper som kalking, sprøyting, støv og støy fra landbruksmaskiner.

Landbrukssjefens uttalelse: *Landbrukssjefen samtykker i at en parsell på 1000 m2 som omsøkt kan fradeles fra eiendommen Eldorlia gnr 50 bnr 1 i Ås kommune. Landbrukssjefen legger til grunn at det ikke vil gå med produktiv grunn ved en fradeling.*

#### **Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Søknaden er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan og krever en dispensasjon. Teknisk sjef har forståelse for søkers ønsker og synspunkter. De fleste landbrukseiendommer har noe areal som ikke er produktive og som kan være egnet til boligformål. En fradeling med det som grunn vil lett skape presedens. En fradeling til familiemedlemmer er heller ikke en viktig grunn til fradeling. Uttalelsen fra Akershus fylkeskommune, som er en regional myndighet, er negativ og skal vektlegges. En eventuell dispensasjon vil svekke kommuneplanens arealdel som styringsinstrument.

Teknisk sjef mener at ulempene ved å gi dispensasjon er større enn fordelene og anbefaler derfor at hovedutvalg for teknikk og miljø avslår søknaden om fradeling.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 98/09

Utv.sak nr 98/09

## GNR 112 BNR 223 - BEKKVEIEN 17B – DISPENSASJON - RIVING OG NYBYGG - FRITIDSBOLIG

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 112/223

Saknr.: 09/2795

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

98/09

12.11.2009

### **Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og gir i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven av 2008 dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsenes § 4 og godkjenner i medhold av § 93 i plan- og bygningsloven av 1985 rammesøknad om riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte på gnr 112 bnr 223, Bekkveien 17 B.
2. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av det omsøkte foretak og ansvarsrett i den oppgitte funksjon.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før det er innsendt og godkjent søknad om igangsettingstillatelse i medhold av plan- og bygningslovens § 94 pkt.1.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

### **Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad om tillatelse til tiltak
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
3. Dispensasjonssøknad
4. Situasjonsskart – eksisterende forhold
5. Situasjonsskart
6. Fasadetegninger (Nedfotografert)
7. Snitt- og plantegninger (Nedfotografert)

### **Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Søknaden med dokumenter

### **Utskrift av saken sendes til:**

Tonstad Sagbruk AS Postboks 143, 4441 Tonstad



**SAKSUTREDNING:****Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 112 bnr 223 er bebygd med en fritidsbolig med et bruksareal på ca 40 m<sup>2</sup> og et anneks på ca 15 m<sup>2</sup>. Eiendommen er på 1290 m<sup>2</sup>.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ås 2007-2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.2007, og er avsatt til område for fritidsbebyggelse. I henhold til § 4 i planbestemmelsene er det forbud mot oppføring av ny fritidsbebyggelse i kommunen.

**Søknad**

Det foreligger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud for ny fritidsbebyggelse.

Videre foreligger det rammesøknad om å kunne rive eksisterende fritidsbolig og oppføre ny fritidsbolig, med bruksareal på 74 m<sup>2</sup>.

**Nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

Bygningsmyndighetene var på befaring på eiendommen den 27.10.09. Den eksisterende hytta er i dårlig forfatning. Søknaden innebærer ikke en ekstra hytteenhet i området, men en nybygd hytte som erstatter en eldre hytte. I området er det flere hytter som framstår som nybygde. Det vil ikke være til ulempe for omkringliggende hyttebebyggelse, og det vil ikke føre til økt trafikk i området. Naboer og gjenboere har gitt samtykke til tiltaket.

Søknaden er ellers i samsvar med gjeldende lov og forskrift. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden.

*Dersom utvalget godkjenner søknaden, vil følgende gjelde:*

**Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:**

Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:

**Ansvarlig søker (SØK)**

Tonstad Sagbruk AS	TKL 1	Søkerfunksjon for bygning
--------------------	-------	---------------------------

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Signert kontrollerkjøring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert må innsendes for godkjenning.

3. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder, samt kontroll av dette, skal være innsendt og godkjent
4. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

5. Graving må ikke påbegynnes før eventuelle kabler er påvist. Opplysninger om dette gis hos Bravida kabelpåvisning, tlf.: 09146
6. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
7. Ildsteder skal rapporteres til kommunen på Ås kommunes rapporteringsskjema
8. Oppsamlingsenhet for avfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.

**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet og undergitt nødvendig kontroll.**

**Krav til utførelse:**

Alt arbeid skal utføres i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov, teknisk forskrift, normalreglement for sanitæranlegg og Ås kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av denne tillatelse.

**Tillatelsens gyldighet:**

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 99/09

Utv.sak nr 99/09

**BNR 111 GNR 272 - KJÆRNESLIA 9 - NYBYGG - ENEBOLIG**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/272

Saknr.: 09/2561

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

99/09

12.11.2009

## **Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 gis det rammetillatelse for oppføring av ny enebolig samt garasje på gnr 111 bnr 272, Kjærneslia 9, under forutsetning av at den foreslått bebyggelsen endrer plassering i henhold til saksutredningen. Samlet sett tilfredsstillende ikke omsøkte plassering kravet i plan- og bygningslovens §§ 70 nr. 1 og 74 nr.2.
2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før følgende vilkår er etterkommet:
  - Reviderte tegninger og situasjonskart som viser endret plassering av enebolig og garasje skal være innsendt og godkjent av kommunen.
  - Gang- og sykkelvei skal være bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser. Ansvarlig søker skal da innsende en søknad om igangsettingstillatelse som skal godkjennes av kommunen.
  - Øvrige vilkår som er stilt av kommunen, se til slutt i saksutredningen.
3. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utføvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

## **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

## **Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonskart
2. Kart over topografien på tomta
3. Fasade-, snitt- og plantegninger
4. Merknad datert 09.09.09 fra Eva Vinneng og Grete Ofte
5. Merknad datert 12.09.09 fra Åse Vinneng og Frode Vinneng

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Idehus Østfoldbygg AS, Ultvedtveien 2, 1859 SLITU
2. Hilde Christin Barkenæs og Bjørn Evensen, Finstadveien 18e, 1401 SKI

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 111 bnr 272, Kjærneslia 9 er en skrånende tomt som er ubebygget, og har et netto tomteareal på 798 m<sup>2</sup>. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for deler av Kjærnes (R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.2006, der den ligger innenfor felt Bb3 som er regulert til byggeområde for bolig. Maks tillatt bruksareal er 250 m<sup>2</sup> per tomt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 27.08.09, sak nr. 74/09, en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen ved at reguleringsbestemmelsen § 16 b ble gitt følgende ordlyd:

”Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser.”

Hovedutvalg for teknikk og miljø ga den 14.02.08, sak nr. 9/08, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 16b ved å tillate fradeling av 5 boligtomter innenfor felt Bb3, men at de ikke kunne bebygges før ovennevnte gang- og sykkelvei var bygd.

**Søknad om tillatelse til tiltak**

Det foreligger en søknad om å kunne oppføre en ny enebolig i en etasje samt loftsetasje med et bruksareal på 165 m<sup>2</sup>. Bebygd areal vil utgjøre 104 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg er det søkt om å kunne oppføre en garasje med et bebygd areal på 36 m<sup>2</sup>, og et bruksareal på 34 m<sup>2</sup> helt nord på eiendommen.

**Nabovarsling/merknader**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet merknader fra 2 naboer.

I brev datert 12.09.09 viser Åse Vinneng og Frode Vinneng, gnr 111 bnr 57, til at deres fritidsbolig står fundamentert på samme fjellkulle som det må sprenges bort deler av for å få plass til tiltaket. De ber om at det blir montert rystelsesvarsler på deres bygning før tiltaket blir iverksatt.

Eva Vinneng og Grete Ofte, gnr 111 bnr 59, ber i brev datert 09.09.09, om at skråningen på naboeiendommen sikres før det utføres sprengningsarbeider.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Plan- og bygningslovens § 70 har bestemmelser om bl.a. bygningens plassering på tomte. Paragrafen gir hjemmel til å avslå den omsøkte plasseringen dersom tiltakshaver kan anvises en annen tjenlig plassering av bygget. Selv om forslag til plassering av en bygning ligger innenfor de regulerte byggegrenser, har ikke tiltakshaver krav på å få den omsøkte plassering godkjent – se odelstingsproposisjon nr 27 (1982-83) side 18, hvor det ble presisert at bygningsmyndighetene hadde den endelige avgjørelse ”innenfor de grenser lov og reguleringsplan setter”. Dette gjelder både når det skal avgjøres hvor på tomte bebyggelsen skal oppføres, og bebyggelsens høyde.

Eiendommen er skrånende, og passer av den grunn til å kunne bebygges med et hus med underetasje. Imidlertid er det valgt et hus på såle, noe som medfører unødvendig terrengoppfylling. I tillegg er huset plassert tett inntil fjellskråningen mot nordøst, hvilket innebærer en del utsprengning. Hovedatkomsten til huset er lagt inntil denne fjellskråningen, samtidig som loftsetasjen har et utbygg. Det virker både uheldig og kunstig å måtte ”sprengne seg vei” for å få plass til dette, når det foreligger andre muligheter på eiendommen.

Garasjen er foreslått plassert i det nordøstre hjørnet av eiendommen, og vil medføre enda større utsprengninger av fjellskråningen. Selv om atkomsten er vist nord på eiendommen, må ikke garasjen bygges i direkte tilknytning til denne. Bygningsmyndighetene vurderer at garasjen bør flyttes lenger syd på eiendommen, og eventuelt syd for bolighuset. Det vil da også være fornuftig å flytte atkomsten til eiendommen til dette stedet. Den nordre delen av eiendommen kan i så fall opparbeides til et bra uteoppholdsareal, ettersom dette er det høyeste nivået på eiendommen, og det eneste stedet med utsyn mot Bunnefjorden i vest.

Overordnede myndigheter har lagt klare føringer for å vektlegge estetiske hensyn gjennom plan- og bygningslovens § 74 nr.2, der det går fram at «tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser». Etter erfaring med enkelte byggesaker der bygninger har fått dårlig tilpassing til terrenget med både store oppfyllinger, utsprengninger og støttemurer, legger Ås kommune større vekt på disse forhold.

Resultatet av feil plassering av en bygning kan bli mye sprengning, dyre løsninger og ikke minst mye slit og irritasjon lenge etter at selve huset er ferdig. Enhver tomt har sitt særpreg. Dette har betydning både for valg av hustype og for hvor huset skal plasseres på tomten. Ås kommune mener at god terrengtilpassing er å redusere behovet for massehåndtering, dvs. å redusere kostnadene for tomtearbeider og istandsetting av tomten. Videre bør verdifulle landskapselementer som vegetasjon og terrengformasjoner bevares i størst mulig grad.

I henhold til reguleringsbestemmelsene og dispensasjon gitt av Hovedutvalg for teknikk og miljø kan ikke eiendommen bebygges før det er bygd en gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser. Det er forventet at arbeidet med veien er avsluttet i nær fremtid.

Ut fra ovennevnte forhold vil tiltaket samlet sett, ikke tilfredsstillende kravet i plan- og bygningslovens §§ 70 nr. 1 og 74 nr.2. Søknaden er ellers i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Under forutsetning av at plasseringen av bygningene endres som beskrevet i denne vurderingen, anbefaler Teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden med vilkår.

Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner saken vil følgende gjelde:

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
Idehus Østfoldbygg AS	TKL 1	Bygninger og installasjoner
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Idehus Østfoldbygg AS	TKL 1	Bygninger og installasjoner
Solli & Hoff Oppmåling AS	TKL 2	Plassering av tiltak
Alltid A & S Rørleggerbedrift AS	TKL 2	Tekniske installasjoner, innvendig rørarbeider
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
Idehus Østfoldbygg AS	TKL 1	Bygninger og installasjoner
Solli & Hoff Oppmåling AS	TKL 2	Plassering av tiltak
Alltid A & S Rørleggerbedrift AS	TKL 2	Tekniske installasjoner, innvendig rørarbeider
<b>Ansvarlig utførende (UTF)</b>		
Idehus Østfoldbygg AS	TKL 1	Tømrerarbeid
Solli & Hoff Oppmåling AS	TKL 2	Plassering av tiltak
Oslo Murerne AS	TKL 1	Murararbeid
Alltid A & S Rørleggerbedrift AS	TKL 2	Tekniske installasjoner, innvendig rørarbeider
<b>Ansvarlig kontrollerende for utførelse (KUT)</b>		
Idehus Østfoldbygg AS	TKL 1	Tømrerarbeid
Solli & Hoff Oppmåling AS	TKL 2	Plassering av tiltak
Oslo Murerne AS	TKL 1	Murararbeid
Alltid A & S Rørleggerbedrift AS	TKL 2	Tekniske installasjoner, innvendig rørarbeider

**Kontroll:**

Idehus Østfoldbygg AS, Solli & Hoff Oppmåling AS og Alltid A & S Rørleggerbedrift AS har innlevert kontrollerkjøring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Reviderte tegninger og situasjonskart som viser endret plassering av enebolig og garasje skal være innsendt og godkjent av kommunen.
2. Gang- og sykkelvei skal være bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser.

- Ansvarlig søker skal da innsende en søknad om igangsettingstillatelse som skal godkjennes av kommunen.
3. Det må redegjøres for ansvarsforholdet for grunn- og terrengarbeider. Eventuell søknad om ansvarsrett for utførelse for dette fagområdet samt kontroll av dette skal være innsendt og godkjent.
  4. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg/rørleggermelding skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

5. Det må utføres sikringsarbeider i forbindelse med sprengningsarbeider, slik at man ikke skader nærmeste bebyggelse. Eventuelt må det tas kontakt med nabo på gnr 111 bnr 57 vedrørende rystelsesvarsler, jfr. nabomerknad.
6. Ansvarlig foretak/tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
7. Ansvarlig utførende for påvisning/tiltakshaver er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
8. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
9. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
10. Årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
11. Ildsteder skal rapporteres til kommunen på Ås kommunes rapporteringsskjema.
12. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
13. Det må opparbeides minst 2 stk. bilplasser utenfor regulert veigrunn.
14. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
15. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
16. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.

**Utv.sak nr 100/09****GNR 111 BNR 125 - KJÆRNESLIA 3 - TILBYGG/BRUKSENDRING TIL  
HELÅRSBOLIG**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/125 Saknr.: 09/2692

**Utvalg****Utv.sak nr****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

100/09

12.11.2009

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:**

1. Hovedutvalget for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes tilbygg til eksisterende fritidsbolig og bruksendring til helårsbolig på gnr 111 bnr 125, Kjærneslia 3.
2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før følgende vilkår er etterkommet:
  - Gang- og sykkelvei skal være bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser. Ansvarlig søker skal da innsende en søknad om igangsettingstillatelse som skal godkjennes av kommunen.
  - Øvrige vilkår som er stilt av kommunen, se til slutt i saksutredningen.
3. Under henvisning til saksutredningen gir utvalget i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utføvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjefIvar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonkart
2. Kart over eksisterende forhold
3. Fasadetegninger
4. Snittegning
5. Planegninger

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Søknaden med dokumenter



**Utskrift av saken sendes til:**

Hambra Erik A. Hammer, Framveien 43, 1420 SVARTSKOG  
Børge og Berit Ek, Elgtråkket 94, 1270 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 111 bnr 125 Kjærneslia 3 er bebygd med en fritidsbolig med et bruksareal på 83 m<sup>2</sup>. Eiendommen er ikke oppmålt, men etter granskning av skylddelingspapirene har kommunen kommet fram til at eiendommen utgjør ca 2300 m<sup>2</sup>.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for deler av Kjærnes (R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.2006, der den ligger innenfor felt Bb1 som er regulert til byggeområde for bolig. Maks tillatt bruksareal er 250 m<sup>2</sup> per tomt.

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 27.08.09, sak nr. 74/09, en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen ved at reguleringsbestemmelsen § 16 b ble gitt følgende ordlyd:

”Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser.”

**Søknad om tilbygg**

Det foreligger en søknad om å kunne oppføre et tilbygg med et bruksareal på 89 m<sup>2</sup> til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Deler av eksisterende fritidsbolig, slik at totalt bruksareal etter utbyggingen vil utgjøre 137 m<sup>2</sup>. Bebygd areal vil utgjøre 149 m<sup>2</sup> BYA. Bygningen skal bruksendres til helårsbolig.

**Nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til helårsboliger innenfor planområdet er tillatt, da området er regulert til boligbebyggelse. Men i henhold til reguleringsbestemmelsene kan ikke omsøkte tiltak igangsettes før det er bygd en gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser. Det er forventet at arbeidet med veien er avsluttet i nær fremtid.

I søknaden er det feilaktig lagt til grunn grad av utnytting for forretning/service (20 % BYA). Dette har imidlertid ingen betydning for sakens utfall, da tiltaket likevel holder seg innenfor maksimalt tillatt bruksareal for boligbebyggelse. Søknaden er ellers i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å godkjenne søknaden med vilkår om at tiltaket avventer igangsetting inntil anleggsarbeidet med gang- og sykkelveien er ferdig.

*Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner saken vil følgende gjelde:*

<b>Lokal godkjenning av foretak:</b>		
Under henvisning til søknader om lokal godkjenning av foretak vil bygningssjefen kunne godkjenne følgende foretak og gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
Hambra Erik A. Hammer	TKL 1	Bygninger og installasjoner
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Hambra Erik A. Hammer	TKL 1	Bygninger og installasjoner
<b>Ansvarlig kontrollere for prosjektering (KPR)</b>		
Hambra Erik A. Hammer	TKL 1	Bygninger og installasjoner
<b>Ansvarlig utførende (UTF)</b>		
Enebakk Bygg og Vedlikehold AS	TKL 1	Tømrerarbeid, støpe/murerarbeider
<b>Ansvarlig kontrollere for utførelse (KUT)</b>		
Enebakk Bygg og Vedlikehold AS	TKL 1	Tømrerarbeid, støpe/murerarbeider

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Rørleggerfirma Kjelgaard AS	TKL 1	Innvendig rørleggerarbeid
<b>Ansvarlig kontrollere for prosjektering (KPR)</b>		
Rørleggerfirma Kjelgaard AS	TKL 1	Innvendig rørleggerarbeid
<b>Ansvarlig utførende (UTF)</b>		
Maskinentreprenør Svend Fjellstad	TKL 1	Grunn- og terrengarbeider, riving
Rørleggerfirma Kjelgaard AS	TKL 1	Innvendig rørleggerarbeid
<b>Ansvarlig kontrollere for utførelse (KUT)</b>		
Maskinentreprenør Svend Fjellstad	TKL 1	Grunn- og terrengarbeider, riving
Rørleggerfirma Kjelgaard AS	TKL 1	Innvendig rørleggerarbeid

**Kontroll:**

Hambra Erik A. Hammer og Rørleggerfirma Kjelgaard AS har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg/rørleggermelding skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
2. Revidert situasjonskart der terrenglinjene går bedre fram skal være innlevert og godkjent.
3. Reviderte fasadetegninger som viser forskjellen mellom nytt og eksisterende terreng skal være innlevert og godkjent.
4. Gang- og sykkelvei skal være bygd langs Kjærnesveien fra krysset med Nebbaveien og så langt mot Kjærnes brygge som reguleringskartet viser. Ansvarlig søker skal da innsende en søknad om igangsettingstillatelse som skal godkjennes av kommunen.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

5. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
6. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes.
7. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
8. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
9. Årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
10. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
11. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
12. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
13. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres i henhold til kommunal renovasjonsforskrift; jfr. §§ 7 og 8.

**Utv.sak nr 101/09****GNR 107 BNR 70 - FÅLESLORÅSEN - PÅLEGG OM RETTING**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: GB 107/70	Saknr.: 07/8
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	22/08	25.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	101/09	12.11.2009

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 113 i plan- og bygningsloven av 1985 pålegger hovedutvalget for teknikk og miljø eieren av gnr 107 bnr 70 – Fålesloråsen 16 - å rive ulovlig oppført tilbygg til opprinnelig hytte på eiendommen, minimum så mye av tilbygget som ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter. Rivingen skal være gjennomført senest 1. mai 2010. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, vil hovedutvalget uten ytterligere varsel fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utnytt av reguleringskart.
2. Ortofoto 2008
3. Brev av 13.12.2006 fra advokat Hesselberg
4. Varsel om pålegg datert 28.01.2008
5. Brev av 05.05.2009 fra advokat Hesselberg
6. Brev av 08.05.2009 fra advokat Engeseth
7. Brev av 24.06.2009 fra advokat Hesselberg til sivilombudsmannen
8. Brev av 30.06.2009 fra bygnings- og regulerings sjefen med forslag til grensejustering m.m.
9. Brev mottatt 08.07.2009 fra advokat Hesselberg, vedlagt svar fra hans klient Gerd Gundersen.
10. Brev av 23.10.2009 og 29.10.2009 fra sivilombudsmannen
11. Plan- og bygningslovens kapittel XIX

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Sakens øvrige dokumenter, inkludert fullstendig korrespondanse

**Utskrift av saken sendes til:**

- Advokat Engeseth Mikalsen v/Kjell-Ove Engeseth, Nedre Slottsgate 8, 0157 OSLO
- Gerd Gundersen, Lundekroken 4, 1396 BILLINGSTAD
- Lexit Advokat v/Einar Hesselberg, Postboks 286, 1372 ASKER
- Jan Ottesen, Fålesloråsen 16, 1407 VINTERBRO
- Stortingets ombudsmann for forvaltningen, Postboks 3 Sentrum, 0101 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Reguleringsmessige forhold

Gnr 107 bnr 70, Fålesloråsen 16, omfattes av reguleringsplan for Fålesloråsen, vedtatt av Ås kommunestyre 19.11.2003, og er regulert til boligformål.

Se vedlegg 1.

Ulovlig bygging

Eiendommen har et areal på 2060 m<sup>2</sup>. I 1953 ble det godkjent en hytte, med grunnflate 35 m<sup>2</sup>. I 1971 ble det godkjent en utvidelse på 39 m<sup>2</sup>. Imidlertid er det avdekket at eieren senere har utvidet hytta ytterligere, slik at huset nå ut fra kartet (med fratrek for takutstikk) har en grunnflate på ca. 160 m<sup>2</sup>, delvis i to etasjer. I tillegg er hytta tatt i bruk til boligformål. Litt av tilbygget ligger over eiendomsgrensa til naboen gnr 107 bnr 68, Slorhøgda 8, hjemmelshaver Gerd Gundersen. Det er også to uthus på eiendommen gnr 107 bnr 70, det ene på ca. 75 m<sup>2</sup>. I 1983 ble det godkjent garasje på 39 m<sup>2</sup>. Se vedlegg 2.

Utvidelsene ble avdekket i forbindelse med oppmåling i 2005. I brev av 13.12.2006 henvendte advokat Einar Hesselberg seg til Ås kommune og viste til at hans klient Gerd Gundersen over en lengre periode hadde prøvd å løse problemet med naboen Jan Ottesen, uten å komme til enighet. Han mente dermed at den eneste løsningen var at tilbygget måtte rives, og han bad Ås kommune om å gripe inn.

Se vedlegg 3.

Saksbehandling – brev – varsel om pålegg - møter m.m.

I brev av 22.01.2007 til Ottesens advokat Kjell-Ove Engeseth påpekte bygnings- og reguleringssjefen de to mulige løsningene:

Alt. 1: Foreta grensejustering, slik at tilbygget i sin helhet blir liggende på egen eiendom, samt etteranmelde de oppførte byggene.

Alt. 2: Rive de oppførte bygningene.

Siden har det vært diverse korrespondanse partene for å finne løsninger. Tiden gikk uten at partene kom til enighet, og 28.01.2008 sendte bygnings- og reguleringssjefen varsel om pålegg om at tilbygget til hytta vil bli foreslått revet. Se vedlegg 4.

Da brevet var feilsendt til en tidligere kontoradresse på Kongsberg, en postboks som var sagt opp, bad advokat Engeseth i brev av 11.03.2008 blant annet om å få utsatt svarfristen. Dette ble akseptert i svar av Ås kommune som utsatte svarfristen 21.04.2008.

Videre korrespondanse og forsøk på løsninger sommeren og høsten 2008 førte ikke til noen avklaring. Bygnings- og reguleringsjefen innkalte til møte 10.11.2008 mellom kommune og partene. På møtet forslo bygnings- og reguleringsjefen å utarbeide en skisse med grensejustering og forslag til husplassering for gnr 107 bnr 68. På grunn av stor saksmengde og fordi saksbehandleren sluttet i Ås kommune, tok det imidlertid svært lang tid før kommunen fikk utarbeidet et forslag.

Advokat Hesselberg påpekte i brev av 05.05.2009 at saken nå var blitt svært gammel, og at klienten ville kontakte sivilombudsmannen. Se vedlegg 5. Advokat Engeseth redegjorde i brev av 08.05.2009 for saken slik han så den, blant annet at bare takskjegget på tilbygget på gnr 107 bnr 70 stikker over eiendomsgrensen. Se vedlegg 6.

Advokat Hesselberg mente at saken trakk ut, og i brev av 24.06.2009 klaget han til Stortingets ombudsmann for forvaltningen for å få bistand til forgang i saken. Se vedlegg 7.

I brev av 30.06.2009 sendte bygnings- og reguleringsjefen ut forslag til partene om grensejustering og forslag til husplassering – med kopi til ombudsmannen. Se vedlegg 8.

Bygnings- og reguleringsjefen hadde 30.06.2009 kontakt med ombudsmannen som i brev av 02.07.2009 ikke fant grunn til å gå videre med saken.

Advokat Hesselberg oversendte i brev datert 06.06.2009, mottatt 08.07.2009, brev av 03.07.2009 fra hans klient Gerd Gundersen som ikke aksepterte kommunens forslag. Se vedlegg 9.

Etter nytt brev av 08.09.2009 fra advokat Hesselberg til ombudsmannen om at kommunen ikke fulgte opp saken, skrev bygnings- og reguleringsjefen i brev av 23.10.2009 til partene, med kopi til ombudsmannen, om at saken vil bli forelagt hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009. Samme dag skrev ombudsmannen brev til Ås kommune om en redegjørelse om saken

#### **Vurdering av saken:**

Ås kommune beklager at saken har tatt svært lang tid, og at tidligere angitte datoer for saksbehandling ikke er overholdt. Dette skyldes delvis stor saksmengde i kommunen, delvis at saksbehandleren sluttet i år, delvis at saken er konfliktyllet, og delvis at kommunen kanskje har gitt partene for lang tid til selv å finne en løsning.

Det foreligger fremdeles i prinsippet to hovedalternativer for løsning: Enten å justere grensen mellom tomtene eller å rive tilbygget. Når den "fornærmede part" ikke aksepterer noen grensejustering, er det vanskelig å se at kommunen kan tvinge gjennom noe slikt. Det måtte i så fall være gjennom en reguleringsendring, slik at også tomtegrensene justeres, men dette vil også være en lang og komplisert prosess. Da står rivealternativet igjen. Advokat Engeseth uttaler at bare en mindre del av tilbygget ligger over grensen. Men også det vil bety en grensejustering dersom forholdet skal bringes i samsvar med lovverk og reguleringsplan. Dersom utbygging på 107/68 ikke skal bli pålagt noen som helst reduksjon av utbyggingsmulighet, må

man forutsette at hele den delen av tilbygget som ligger nærmere nabogrensen enn 4 meter, rives. Dette er mesteparten av tilbygget mot sør.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Utbyggeren kan ikke påberope seg at tilbygget er oppført "i god tro". Deler av tilbygget er til ulempe for naboen.

Ut fra dette og ut fra vurderingene i forrige avsnitt konkluderer teknisk sjef med å foreslå at eieren pålegges å rive det ulovlig opp førte tilbygget innen en rimelig frist, og at han kan bli pålagt en tvangsmulkt om fristen ikke overholdes.

Ikke godkjent uthus/garasje vil kunne behandles uavhengig av rivespørsmålet dersom det innsendes søknad om uthus/garasje i ettertid.

Et pålegg om riving kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Utv.sak nr 102/09**  
**NEDLEGGELSE AV KOMMUNALE VEIER**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q11	Saknr.: 09/2258
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/09	27.08.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	91/09	15.10.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	102/09	12.11.2009
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:**

1. Ås kommune ønsker å vurdere nedlegging av følgende kommunale veier til private veier med privat drifts- og vedlikeholdsansvar:
  - a. Myhrerveien
  - b. Nyveien
  - c. Kvestadveien
  - d. Smebølveien
  - e. Bjørnstadveien
2. Det innhentes uttalelse fra de eiendommer som betjenes av ovennevnte veier, med anmodning om å gi synspunkter til saken, og med evt dokumentasjon av avtaler med offentlige myndigheter om veihold.

Ås, 04.11.2009

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:**

Ivar Sæveraas (V) fremmet følgende forslag:

1. Med hjemmel i Veglovens § 7 vurderes Ås kommune å nedlegge følgende veier
  - Børsumveien
  - Myrerveien
  - Kvestadveien
  - Smebølveien
  - Syverudveien
  - Gamle Kongevei
  - Bjørnstadveien
  - Nyveien
2. Brukerne og samfunnsnyttene av de enkelte veiene skal klarlegges.
3. Dersom brukerne organiserer seg i veilag i tråd med veiloven så skal kommunen om ønskelig bidra til å lage vedtektsforslag.



4. Dersom det viser seg at enkelte får urimelige veikostnader til bopel /næringsvirksomhet, må kommunestyret bli forelagt en sak som vurderer tilskuddsordninger.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø anser ikke saksfremlegget som tilfredsstillende oppfølging av vedtaket i sak 71/09. Snarere inviteres utvalget til å fatte avgjørende vedtak om nedlegging, uten at utvalgets nevnte vedtak er fulgt opp og uten at alle brukere av veien har fått saken til uttalelse. Saken utsettes og tilbakesendes administrasjonen for videre behandling.
2. For enkelte foreslåtte veistrekninger må veienes funksjon som del av det allmenne bilveisystemet reelt vurderes. Det vil ikke være naturlig å privatisere veistrekninger som har slike viktige funksjoner. Det må også vurderes veistrekningers funksjon for turliv, skoleveier og annen ikkemotorisert trafikk.
3. Det må redegjøres for de formelle konstruksjonene for å sikre fortsatt allmenn bruk – eventuelt ved å opprettholde rettigheter via andeler i felles veidrift. I enkelte tilfeller må en vurdere å fatte nødvendige planvedtak for å sikre allmennhetens framtidige rettigheter til bruk av veier gjennom tun.
4. Venstres forslag følger saken som en utdyping.

**Votering:**

SV's forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.10.2009:**

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø anser ikke saksfremlegget som tilfredsstillende oppfølging av vedtaket i sak 71/09. Snarere inviteres utvalget til å fatte avgjørende vedtak om nedlegging, uten at utvalgets nevnte vedtak er fulgt opp og uten at alle brukere av veien har fått saken til uttalelse. Saken utsettes og tilbakesendes administrasjonen for videre behandling.
2. For enkelte foreslåtte veistrekninger må veienes funksjon som del av det allmenne bilveisystemet reelt vurderes. Det vil ikke være naturlig å privatisere veistrekninger som har slike viktige funksjoner. Det må også vurderes veistrekningers funksjon for turliv, skoleveier og annen ikkemotorisert trafikk.
3. Det må redegjøres for de formelle konstruksjonene for å sikre fortsatt allmenn bruk – eventuelt ved å opprettholde rettigheter via andeler i felles veidrift. I enkelte tilfeller må en vurdere å fatte nødvendige planvedtak for å sikre allmennhetens framtidige rettigheter til bruk av veier gjennom tun.
4. Venstres forslag følger saken som en utdyping.

Vestres forslag, jf. HTMs vedtak pkt. 4:

1. Med hjemmel i Veglovens § 7 vurderes Ås kommune å nedlegge følgende veier
  - Børsumveien
  - Myrerveien
  - Kvestadveien
  - Smebølveien
  - Syverudveien
  - Gamle Kongevei
  - Bjørnstadveien
  - Nyveien
2. Brukerne og samfunnsnyttene av de enkelte veiene skal klarlegges.

3. Dersom brukerne organiserer seg i veilag i tråd med veiloven så skal kommunen om ønskelig bidra til å lage vedtektsforslag.
4. Dersom det viser seg at enkelte får urimelige veikostnader til bopel /næringsvirksomhet, må kommunestyret bli forelagt en sak som vurderer tilskuddsordninger.

---

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:**

Følgende fellesforslag ble fremmet:

Saken utsettes under henvisning til diskusjon under hovedutvalgets møte om kriterier for privatisering m.m.

**Votering:**

Utsettelsesforslaget ble enstemmig tiltrådt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 27.08.2009:**

Saken utsettes under henvisning til diskusjon under hovedutvalgets møte om kriterier for privatisering m.m.

---

**Tidligere politisk behandling:**

HTM-sak 71/09

HTM-sak 91/09

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Formannskap

Kommunestyre

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Ingen

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Brukere av veier som foreslås nedlagt

**SAKSUTREDNING:**

**Grunnlag**

I handlingsprogrammet for 2009-2012 er det lagt opp til at kommunen skal vurdere å nedklassifisere enkelte kommunale veier til private veier. Med enkelte kommunale veier menes i utgangspunktet kommunale grusveier i spredt bebyggelse. Dette gjelder følgende veier:

- Myhrerveien
- Nyveien
- Kvestadveien
- Smebølveien
- Børsumveien
- Herumveien (søndre del)
- Syverudveien
- Gamle Kongevei(nordre del)
- Bjørnstadveien.

Disse veiene utgjør ca 22 km av totalt ca 135 km kommunale veier.

Kommunestyret vedtok i budsjettmøtet høsten 2008 at driftsbudsjettet for vei fra 2010 skal reduseres med 0,5 mill.kr. Således er vurderingen av nedklassifisering av kommunale veier til private veier økonomisk betinget.

Kommunens drifts- og vedlikeholdsbudsjett for vei i 2009 er i alt 8,242 mill.kr. inkl 1,0 mill.kr i lånemidler overført fra investeringsbudsjettet. Utgiftene i driftsbudsjettet fordeler seg slik:

Sommerdrift	1,642 mill.kr
Vinterdrift	2,600
Strøm veilys	1,200
Veilydrift/rehab	1,000
Asfaltering	1,800 (inkl. 1,0 mill.kr i lånemidler)
<b>Sum</b>	<b>8,242 mill.kr</b>

Av dette utgjør lønn 1,464 mill.kr.

0,5 mill.kr i reduksjon utgjør ca 6% det totale driftsbudsjettet.

HTM behandlet denne saken som sak 71/09 og sak 91/09. Vedtakene fremgår ovenfor.

### **Lovhjemmel**

Det er i all hovedsak veilovens bestemmelser som kommer til anvendelse i forbindelse med nedlegging av kommunale veier.

I veilovens § 7 heter det at kommunen kan gjøre vedtak om at kommunal vei skal legges ned.

Videre hjemler § 8 at kommunen kan gjøre vedtak om at veien skal legges ut til bruk som privat vei med privat drift- og vedlikeholdsansvar.

Veglovens § 54 fastsetter bestemmelser om at eiere og brukere av felles privat adkomstvei skal betale driftsutgifter til veiene i forhold til bruken.

§ 55 fastslår at de som har plikter etter § 54 skal utgjøre et veilag, og § 56 omfatter bestemmelser om at kommunen skal avgjøre om det skal kreve bompenger for ferdsel på privat vei samt fastsette avgiftens størrelse og vilkår for bompengebrauken.

### **Vurdering av saken:**

For det fleste av de aktuelle veiene som vurderes nedlagt har Statens

Vegvesen/Akershus fylkeskommune pr dags dato hjemmel til veigrunnen. Dette har sammenheng med at veiene i sin tid var bygdeveier og senere fylkesveier før

kommunen overtok driftsansvaret. Hjemmelsoverføringen er formelt ikke foretatt, men forutsettes ordnet nå ved at kommunen utsteder egenerklæringer (ikke grunnbokshjemmel). Hjemmelsoverføringen vil ikke medføre utgifter for kommunen.

Ved at kommunen opprettholder eiendomsretten til veigrunn for veier som privatiseres, gis kommunen en stor innflytelse over forhold knyttet til veiene og hvem som skal gis adgang til å bruke disse. Av den grunn bør kommunen opprettholde hjemmelen til grunnen til veiene som evt. nedlegges. Kommunen har således mulighet til fastsettelse av vilkår om f.eks. at veier som nedlegges skal være åpen for allmenn ferdsel.

Nedlegging av kommunale veier vil nødvendigvis skape motstand blant brukerne av veiene. Dette fordi brukerne vil få et redusert tjenestetilbud, noe som kan oppfattes urettferdig i forhold til brukere av andre kommunale veier. I den forbindelse bør det legges opp til en mest mulig likebehandling sett i forhold til andre private veier i nærområdet med sammenliknbar funksjon. Det vil si at veienes funksjon i stor grad er bestemmende for veienes status. Videre er det av stor betydning at nedleggelse av veier medfører marginale samfunnsmessige konsekvenser.

Ut fra dette er det relevant å vurdere nedleggelse av veier som

- a. ligger utenfor tettbebyggelse
- b. har lav trafikkbelastning
- c. betjener få eiendommer eller gårdsbruk
- d. ikke inngår i et samfunnsnyttig og regionalt transportnett
- e. ikke skal dekke sterke allmenne brukerinteresser eller andre offentlige formål og virksomheter

Samleveier, adkomstveier og boligveier i sentrum, i sentrumsnære og tettbygde områder bør som hovedregel ha status som kommunale veier. Dette fordi disse veiene utgjør viktige elementer i et rasjonelt vei- og transportsystem i kommunen. Videre vil veiene dekke samfunnsnyttige og allmenne behov i forhold til sentrumsnære og viktige offentlige og private virksomheter (kollektivtrafikk, rådhus, skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger, kontorer, forretninger etc.). Tilsvarende bør veier som utgjør viktige forbindelseslinjer til annet offentlig veisystem med regional tilknytning (gjennomgangsveier) være en del av det kommunale veinettet med kommunalt drift- og vedlikeholdsansvar.

Det anses fullstendig upraktisk å tenke seg at veier i sentrumsområder, tettbebyggelse og i boligfelt skal være private veier med bompengoordninger.

Når det gjelder boligveier understrekes det at de aller fleste er bygd på grunnlag av godkjente reguleringsplaner, som innebærer at veiene skal være kommunale. Privatisering av disse veiene krever omregulering. Ut fra ovennevnte er dette neppe realistisk og så vidt omfattende og tidkrevende at det ikke anbefales i denne omgang.

Veier som tilfredsstillter ovennevnte kriterier kan legges ut som private veier med privat drift- og vedlikeholdsansvar. Imidlertid må veiene være åpne for nødvendig transport for uttrykningskjøretøy, post- og renovasjonsbiler, skoleskyss etc. Dette anses problemfritt idet dette er tjenester som beboerne som benytter veiene har åpenbart nytte av.

Ved nedleggelse av kommunale veier som også betjener mindre allmenne brukerinteresser, kan det vurderes å gi årlige kommunale driftstilskudd til veiene for å sikre disse interessene. Dette bør i så fall ordnes ved avtaler mellom kommunen og grunneierne av veigrunnen. Dersom kommunen eier veigrunnen, kan kommunen sette vilkår i forbindelse med vedtaket om nedleggelse om at veien skal dekke aktuelle brukerinteresser uten at det nødvendigvis skal gis driftstilskudd.

Dersom kommunen har virksomhet som er avhengig av adkomst via vei som er privatisert, og som ikke skal dekke andre viktige formål, må kommunen på vanlig måte dekke sin andel av driftsutgiftene til veilaget etter bruksomfanget.

Veier som derimot også skal betjene sterke allmenne brukerinteresser, kollektivtrafikk og kommunale virksomheter, bør som hovedregel opprettholdes som kommunale veier.

Ås kommune har ingen ordning for driftstilskudd til private veier. Denne ordningen ble avvirket for mange år siden. Dette innebærer at private veier ikke gis kommunalt tilskudd til drift og vedlikehold. Brukerne av disse veiene betaler nevnte utgifter fullt ut. Ut fra likebehandlingsprinsippet bør derfor kommunale veier som evt. privatiseres nå som hovedregel følge samme prinsipp.

Dersom det skal vurderes en kommunal tilskuddsordning bør den være generell, dvs. i utgangspunktet omfatte alle private veier. Innføring av en slik ordningen vil medføre både administrative og reelle utgifter til tilskudd, og vil bidra til å undergrave effekten av formålet med privatiseringen (= spare penger). Det anbefales derfor at en slik ordning ikke etableres, men at driftstilskudd vurderes i forbindelse med spesifikke situasjoner som nevnt ovenfor.

Nedenfor er det satt opp en beskrivelse av de aktuelle veiene, med en kort vurdering og konklusjon.

### **Myhrerveien**

Veien er grusvei på ca 1670m. Veien er en blindvei, og betjener i alt 13 eiendommer; hovedsakelig gårdsbruk. Fire av nevnte eiendommer ligger til Gultvedt gård med privat grusvei på ca 1230m som er knyttet til Myhrerveien.

Antatt årlig driftsutgift = kr 52000.

Myhrerveien har også forbindelse med gårdsveier til Iversud og Støkkenbråten med gjennomgang til Gamle Mossevei, samt gjennomgående gårdsvei fra Iversud nordover til rv 152 (Spornes, Bugten). Nevnte gårdsveier er private grusveier på ca 1540 m.

Myhrerveien har lav trafikkbetlastning, anslagsvis 50-80 biler i døgnet. Veien benyttes som adkomstvei til gårdsbruk/boliger, og det er knyttet få eller ingen allmenne brukerinteresser eller kommunale virksomheter/eiendommer til veien. Tilknyttede veier til Gultvedt og Iversrud er private.

**Ut fra dette anbefales Myhrerveien nedklassifisert til privat vei med privat drift- og vedlikeholdsansvar.**

### **Nyveien**

Veien er i alt 1380m, og er blindvei. Veien har toppdekke av asfalt på ca 50 % av veilengden. Den andre halvparten er grusvei. Veien betjener 18-20 boliger og gårdsbruk og noe annet og mindre næringsvirksomhet. En eiendom tilhører Staten (skogforsøksvesen).

Antatt årlig driftsutgift = kr 40 000.

Veien har lav trafikkbelastning, anslagsvis 70-100 biler pr døgn. Næringsvirksomhet i området er beskjeden, og anses ikke å ha avgjørende betydning i forhold til veiens status. Utover dette dekker veien få eller ingen allmenne interesser.

**Ut fra dette anbefales Nyveien nedklassifisert til privat vei med privat drift- og vedlikeholdsansvar.**

### **Kvestadveien og Smebølveien**

Kvestadveien og Smebølveien er henholdsvis ca 2200m og 1310m. Kvestadveien har asfaltdekke på i alt ca 340m, resten er grusvei. Smebølveien er grusvei.

Veiene er knyttet sammen, og er således en gjennomgangsvei fra rv152 ved Korsegården til Osloveien ved Fosterud. Gangbru over E6 på Smebølveien eies av Statens vegvesen, men vintervedlikeholdes av kommunen.

Antatt årlig driftskostnad = kr 100 000.

Det er 12 eiendommer knyttet til Kvestadveien (boliger og gårdsbruk), og 11 eiendommer knyttet til Smebølveien. Det er noe næringsvirksomhet ved Smebøl gård. Smebølveien mot nord videreføres ved privat vei til Frogn kommune. Smebølveien og Kvestadveien er aktuelle veistrekninger for turgåere/syklister.

Veien kan også benyttes som omkjøringsveier ved behov.

Veiene har lav trafikkbelastning; anslagsvis 80-100 biler pr døgn, og benyttes i all hovedsak til adkomstveier for ovennevnte eiendommer. Veiene dekker få allmenne interesser utover det som er nevnt. Ved privatisering av veiene kan kommunen gjøre vedtak om at veiene skal være åpen for allmenn ferdsel. I tillegg bør det tillegges vekt at det er hensiktsmessig at veiene opprettholdes som gjennomkjøringsveier og mulig omkjøringsvei.

**Ut fra dette anbefales Kvestadveien og Smebølveien nedklassifisert til privat vei med privat drift- og vedlikeholdsansvar. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel.**

### **Børsumveien**

Veien er ca 3,6 km lang, og er en grusvei. Veien betjener 16 eiendommer i Ås kommune. Veibelastningen fra disse eiendommene er marginal, og utgjør ca 60-80 biler pr døgn.

Antatt årlig driftsutgift = kr 110 000.

Veien er en gjennomgangsvei til Vestby kommune, og er således en del av et regionalt veinett.

**Ut fra dette foreslås det at Børsumveien inntil videre opprettholdes som kommunal vei.**

#### **Herumveien**

Med Herumveien i denne sammenheng menes søndre del av Herumveien regnet fra krysset med Låndåsveien i nord til kommunens eiendom for kloakkpumpestasjon i syd; i alt ca 2760m.

Antatt årlig driftsutgift = kr 40 000.

Veien er grusvei, og er som kjørevei blindvei fram til kommunens kloakkpumpestasjon ved Børsumbekken. Veibelastningen er lav, ca 50-70 biler pr døgn.

Veigrunnen eies av flere grunneiere. Veien betjener i alt 14 eiendommer; hovedsakelig gårdsbruk. Kommunen har veirett for nevnte kloakkpumpestasjon.

Ved privatisering av veien må kommunen dekke forholdsmessig andel av årlige driftsutgifter for denne veiretten.

Veien benyttes også i en viss grad som adkomst til friluftsområdene ved Vårdåsen og videre mot Vestby kommune.

Veien bør sikres som adkomst for nevnte friområder. Grunneierne må gi tillatelse til dette ved avtale.

**Ut fra ovennevnte anbefales Herumveien syd nedklassifisert til privat vei med privat drift- og vedlikeholdsansvar, forutsatt at det etableres avtale med grunneierne om å opprettholde veien som adkomst til tilliggende friluftsområder. Ås kommune dekker en forholdsmessig andel av driftsutgiftene til veien.**

#### **Syverudveien**

Veien er ca 4,6 km lang, hvorav ca 365 m fra krysset med Kongeveien til Ås kirke er asfaltert. Resten er grusvei.

Antatt årlig driftsutgift = kr 160 000.

Veien betjener vel 40 eiendommer, og brukes som adkomst til Ås kirke, virksomheter knyttet til UMB, gårdsbruk, Årungen rostadion, boliger, hytter og friområdet ved Berg gård og friluftsområdet øst for veien. Trafikkbelastningen antas å variere mellom 200-400 biler pr døgn avhengig av årstid. Veien er videre en gjennomgangsvei med betydning i et regionalt veinett.

Syverudveien dekker således ganske omfattende samfunnsinteresser.

**Ut fra dette anbefales Syverudveien opprettholdt som kommunal vei.**

**Gamle Kongevei**

Veien er grusvei og ca 2720m lang. Veien betjener i alt 24 eiendommer (ett gårdsbruk, boligeiendommer og Stuene). De første 660m fra Nygårdsveien og fram til parkeringsplass ved Gardmannsbråten er adkomstvei til vel 20 eiendommer og gårdsbruk.

Antatt årlig driftskostnad = kr 20 000.

Denne veistrekningen anses som en ordinær boligvei i tettbygd strøk, og benyttes også som adkomstvei til parkeringsplassen ved Gardmannsbråten. Denne parkeringsplassen er etablert til bruk for allmennheten for å dekke ganske omfattende friluftsinnteressene som er knyttet til Nøstvetmarka.

**Veistrekningen anbefales derfor opprettholdt som kommunal vei.**

Veien fra parkeringsplassen ved Gardmannsbråten og videre nordover benyttes som adkomstvei til Stuene og til et ganske omfattende turstinnett i Nøstvetmarka. Veien er privateid. Ås kommune eier Stuene nordre. På grunn av dette har kommunen og grunneier inngått avtale om at kommunen dekker utgifter til sommervedlikeholdet, mens grunneier dekker utgifter til vintervedlikeholdet.

Antatt årlig kommunal driftsutgift for denne strekningen = kr 10 000.

Da kommunen er eier av Stuene nordre og med det er bruker av veien, er det rimelig at kommunen dekker andel av driftsutgiftene til veien.

**Derfor videreføres nåværende avtale og ordning.**

**Bjørnstadveien**

Veien er grusvei og ca 3,6 km lang. Veien er blindvei og adkomst til en boligeiendom og Bjørnstad gård. Antatt årlig driftsutgift = kr 80 000.

Veien er en gårdsvei uten nevneverdige allmenne eller kommunale brukerinteresser. Veien anbefales derfor nedlagt som kommunal vei.

Statens Vegvesen/Akershus fylkeskommune har hjemmel til veigrunnen (Hjemmel vil bli overført Ås kommune med det første). Hjemmelen til veigrunnen foreslås overført til brukerne av veien.

**Ut fra ovennevnte foreslås veien nedlagt som kommunal vei og lagt ut som privat vei med privat drifts- og vedlikeholdsansvar.**

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Totalt årlige driftsutgifter for de veiene som er aktuelle å vurdere nedleggelse av utgjør ca kr 612 000.

Besparelse i årlige driftsutgifter for de veier som er foreslått nedklassifisert til private veier utgjør ca kr 312 000.

For å redusere kommunens årlige driftsutgifter på 0,5 mill.kr som vedtatt av kommunestyret i desember 2008, foreslås midler til reasfaltering av veier nedjustert med snaue kr 200 000 pr år eller ca 500 lm vei med asfalt pr år.



**Konklusjon:**

Før kommunen gjør endelig vedtak om nedleggelse av kommunale veier, innhentes uttalelser fra brukerne av de veiene som foreslås eller anbefales nedlagt; jf. saksutredningen ovenfor. Saken fremmes derfor på nytt i HTM når disse uttalelsene foreligger, som grunnlag for endelig vedtak i saken. Etter at saken er behandlet i HTM, oversendes den deretter til behandling i formannskap og til kommunestyret for endelig behandling og vedtak.

**Kan vedtaket påklages?**

Evt. vedtak som fattes forutsetter at forslag om nedleggelse av kommunale veier til private veier skal sendes brukerne av veien til uttalelse, før evt. endelig vedtak om nedleggelse gjøres.

Nedleggelse av kommunal vei til privat vedtak gjøres i medhold av veglovens bestemmelser. I følge denne loven er det ikke klageadgang på vedtak som gjøres om nedleggelse av kommunale veier. Kommunen kan dog legge høringsuttalelsene til grunn ved endelig vedtak.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Gjelder fra det tidspunktet vedtaket treffes.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 103/09

Utv.sak nr 103/09

## BØLSTADFELTET - KOMMUNAL VEIOPPARBEIDELSE

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saknr.: 09/2748

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

103/09

12.11.2009

### Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

1. Ås kommune kan sørge for at ny hovedadkomstvei til Bølstadfeltet bygges på en strekning av 100m fra rundkjøringen i Nettetveien.
2. Forutsetningen for dette er at det er inngått avtaler med grunneiere og Bølstad utbyggingslag om privat finansiering av tiltaket.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
komm.ing.

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 08.06.2009 fra kommunen til adv Truls B. Graff

Møtereferat av 13.07.2009

Brev av 04.09.2009 til Zoltan Csuja

Brev av 23.09.2009 fra adv Truls B. Graff

E-post av 07.10.2009 fra festerne i Bølstadfeltet

### Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

### Utskrift av saken sendes til:

Per Gjerde

Adv Truls B. Graff

Zoltan Csuja

Tor Langseter

Kommuneingeniøren

### SAKSUTREDNING:

#### Fakta i saken:

Reguleringsplanen for Bølstadfeltet har boligbygging som formål. For at dette skal bli mulig er det bl.a. stilt krav til bygging av ny hovedadkomst til området i henhold til godkjent reguleringsplan. Som et første trinn i dette arbeidet er det aktuelt å bygge

ca. 100 m av adkomstveien fra rundkjøringen i Nettetveien og fram til eksisterende vei på Bølstadfeltet.

Bølstad utbyggingslag v/Zoltan Csujá og grunneier Per Gjerde har begge ønske om at veien bygges. Begge har signalisert at de er innstilt på å finansiere veifremføringen, men de ønsker at kommunen som objektiv part kan stå som tiltakshaver. Dette tilsier i så fall at det etableres avtaleforhold mellom kommunen og Bølstad utbyggingslag v/Zoltan Csujá, samt mellom kommunen og Per Gjerde. Avtalene må omfatte at alle utgifter knyttet til veifremføringen (dvs. detaljplanlegging, utarbeidelse av anbudsdokumenter, anbudsinnhenting, anbudsvurdering, kjøp av ekstern konsulentbistand, kontrahering, gjennomføring av tiltaket, og finansiering). Det vil si at ovennevnte parter må innbetale prosjektets total kostnader på forhånd, slik at kommunen har "frie" midler til gjennomføring av alle elementene i prosjektet.

Den aktuelle veistrekningen eies dels av Mosgård (115/1) og dels av Gjerde (114/1). Mosgård og Gjerde er begge innstilt på å avgi grunn vederlagsfritt til veiformålet. Dette tas inn i ovennevnte avtale med Gjerde, og i en egen avtale som kommunen må inngå med Mosgård.

**Vurdering av saken:**

Bygging av den aktuelle veistrekningen dekker kravet til godkjent adkomst til Bølstadfeltet. Kommunen som tiltakshaver vil føre til at det utløsende og nødvendige tiltaket for å komme videre i saken blir gjennomført.

Kommunalteknisk avdeling har for tiden ikke kapasitet til å gjennomføre tiltaket i sin helhet med egen bemanning. Det er derfor nødvendig å kjøpe ekstern konsulentbistand til dette.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Alle utgifter knyttet til tiltaket forutsettes innbetalt til kommunen på forhånd, slik at det ikke vil medføre noen utgifter for kommunen. Beløpet som partene innbetaler må således også omfatte uforutsette utgifter, og krav om innbetaling av evt. merutgifter som måtte påløpe underveis.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra dette legges saken fram for HTM med anmodning om at kommunen påtar seg rollen som tiltakshaver, og sørger for bygging av den aktuelle veistrekningen. Forutsetningen er at det inngås avtaler med partene, som sikrer finansiering av tiltaksgjennomføringen. Teknisk sjef gis fullmakt til å utarbeide avtaler med partene. Avtalene undertegnes – på vanlig måte – av ordfører på vegne av kommunen.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Når HTM har fattet vedtaket.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 104/09

Utv.sak nr 104/09

## GNR 99 BNR 43 - KONGEVEIEN 120 - SEPARAT AVLØPSANLEGG KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSNETT

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 5/1

Saknr.: 08/2232

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

104/09

12.11.2009

### **Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:**

Pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett, opprettholdes.

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Kommuneingeniør

### **Tidligere politisk behandling:**

Ingen

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### **Vedlegg som følger saken trykt:**

1. 27.04.2009: "Pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett"
2. 25.09.2009: "Klage på avslag søknad om tilknytning til eksisterende – biovac.."
3. Kart (datert 08.10.09) som viser endepunkt for kommunalt ledningsnett og hvilke eiendommer som har fått pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett (P)

### **Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

- 29.09.2009: "Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg"
- 19.03.2009: "Varsel om pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett"
- 02.04.2009: "Klage vedtak tilknytning kommunalt ledningsnett"
- 15.04.2009: "Ang. klage vedr tilknytning til kommunalt ledningsnett"
- 01.09.2009: "Svar på søknad om tilknytning til eksisterende Biovac anlegg"

### **Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler  
Rasmus Åm

## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

For Kongeveien 120 ble det i brev av 29.09.2008 gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg med frist innen 01.01.2010. Ås kommune mottok ingen tilbakemeldinger på dette pålegget. I brev av 19.03.2009 ble det gitt forhåndsvarsel om pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett som skal bygges i området i løpet av 2010.

Eier klagde på varslet fordi han mente det ville bli mer kostnader enn å installere eget minirensanlegg. I brev av 15.04.2009, opprettholdt kommunalteknisk avdeling sitt varsel.

I brev av 27.04.2009 ble det gitt pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett, med frist innen 31.12.2010. Pålegget ble gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 65 og 66.

I brev av 31.08.2009 søkte eier av Kongeveien 120 om å tilknytte seg Biovac minirensanlegg på naboeiendommen Kongeveien 124 (99/33). Eier av Kongeveien 124 fikk i januar 2009 utslippstillatelse og godkjenning av rørleggermelding for installasjon av minirensanlegg på sin eiendom. I og med at dette allerede var godkjent av Ås kommune, ble det ikke gitt pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett for denne eiendommen. Eier av dette minirensanlegget, har gitt skriftlig tillatelse til at eiendommen Kongeveien 120, tilknyttes hans anlegg. Anlegget har kapasitet til dette. Alle de andre eiendommene i området har fått pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett, og de har ikke påklaget dette.

På bakgrunn av dette, avviste kommunalteknisk avdeling søknaden om å få tilknytte seg privat minirensanlegg på naboeiendommen fremfor å tilknytte seg kommunalt ledningsnett.

I brev av 25.09.2009, klagde eier av Kongeveien 120 på kommunalteknisk avdeling sitt avslag på søknad om tilknytning til Biovac minirensanlegg på naboeiendommen.

Med bakgrunn i dette, legges saken nå frem til politisk behandling.

### **Vurdering av saken:**

Ås kommune skal i løpet av 2010 bygge kommunalt ledningsnett frem til punkt X på vedlagte kart. Ledningsnettet vil dekke eiendommene som ligger langs Kongeveien på Egget.

Hensikten med denne utbyggingen er å sikre kommunal vann og kloakk til eiendommene på Egget. Eier av eiendommen Kongeveien 120 hadde ikke søkt om noen annen løsning da varsel og pålegg om tilknytning ble gitt, og han stiller derfor med samme utgangspunkt som de 15 andre eiendommene som har fått tilsvarende pålegg.

Det dannes et vann- og avløpslag i området, som nå har levert søknad om tillatelse til tiltak for å bygge et felles privat ledningsnett frem til det kommunale ledningsnettet i punkt X. Ås kommune ved kommunalteknisk avdeling, har sagt seg villige til å overta

dette ledningsnett fra og med to prosjekterte pumpestasjoner for kloakk og frem til punkt X. Forutsetningen er at det bygges etter kommunal standard, og dette vil det bli satt krav om i tillatelsen som gis.

Kommunalteknisk avdeling har kun gitt et unntak for en eiendom som allerede hadde søkt om og fått godkjent et minirensanlegg. For 2 - 3 andre eiendommer som har eldre, men tidligere godkjente minirensanlegg, er det gitt pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett. Disse har ikke påklaget vedtaket, og vil være med på fellesledningene som er prosjektert.

Kommunalteknisk avdeling mener at det samme bør gjelde for Kongeveien 120. Det var ikke fremsatt planer eller søknader om separat avløpsanlegg da pålegget om tilknytning ble gitt. Plan- og bygningsloven gir hjemmel for pålegg om tilknytning til kommunale vann- og avløpsledninger når disse ligger i rimelig nærhet.

Eier av Kongeveien 120 skriver i sin klage av 25.09.2009 at "Alle andre hus grensende til GNR 99 BNR 14 har pr i dag fått godkjent Biovac system for avløp". Dette medfører ikke riktighet. Han referer her til at to eiendommer på Teigen har fått godkjent slike anlegg. Kommunalteknisk avdeling har vurdert at eiendommene på Teigen ligger for langt unna til det kan pålegges tilknytning. Eiendommene langs Kongeveien – med unntak av Kongeveien 124 som fikk godkjent minirensanlegg før pålegg om tilknytning ble gitt – har pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Eier av Kongeveien 120 mener at dette vil være den billigste løsningen for ham. Anlegget ligger nærme hans eiendom og avløpet går den retningen per i dag.

Kostnaden for å tilknytte seg kommunalt ledningsnett er foreløpig ukjent. Avløpslaget som skal dannes på Egget, har ikke fastsatt fordelingsnøkkelen for det planlagte anlegget. I tillegg vil det tilkomme tilknytningsgebyr lav sats, beregnet etter bruksareal.

Kommunalteknisk avdeling ser at en tilknytning til minirensanlegget, på kort sikt vil være det mest økonomisk gunstige for eier av Kongeveien 120. Imidlertid mener vi at en tilknytning til kommunalt ledningsnett vil være det mest gunstige alternativet på lang sikt – både økonomisk og miljømessig. Vi mener at det mest hensiktsmessige, er å se en slik investering i et 100-årsperspektiv.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Med hjemmel i Plan og bygningsloven §§ 65 og 66 og med bakgrunn i at innbyggerne bør bli behandlet likt av en offentlig etat, mener vi at pålegget om tilknytning til kommunalt ledningsnett, bør opprettholdes.

**Kan vedtaket påklages?**

Kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 105/09

Utv.sak nr 105/09

## OPPRYDDING PÅ EIENDOMMEN GNR 52 BNR 16

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: GB 52/16

Saknr.: 09/3020

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/08	13.03.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	105/09	12.11.2009

### Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 12.11.2009:

1. Opprydding og fjerning av alt avfall på eiendommen gnr 52 bnr 16 skal være fullført innen 12.11.2009. Dersom dette ikke er gjennomført vil kommunen umiddelbart sørge for at oppryddingen fullføres. Utgifter kommunen får i denne forbindelse kreves dekket av grunneier.
2. Sak om fastsettelse av tvangsmulkt for oversittelse av frist for opprydding vurderes i egen sak

Ås, 04.11.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Kommuneingeniør

---

### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 13.03.2008:

**Votering:** Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 13.03.2008:

I medhold av forurensningslovens §37 gis eier av eiendommen gnr 52 bnr 16 pålegg om opprydding og fjerning av avfall innen 01.10.2008.

---

### Tidligere politisk behandling:

HTM-sak 23/08

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg som følger saken trykt:

HTM-sak 23/08

Brev av 20.10.2009 fra kommunen

Brev av 17.10.2009 fra Sigrid E. Lier

### Utskrift av saken sendes til:

Eierne av gnr 52 bnr 16

Kommuneingeniøren

## **SAKSUTREDNING:**

### **Fakta i saken:**

HTM gjorde følgende vedtak i sak 23/08:

***I medhold av forurensningslovens § 37 gis eier av gnr 52 bnr 16 pålegg om opprydding og fjerning av avfall innen 01.10.2008.***

Ved flere befaringer av eiendommen og senest den 20.10.2009 ble det registrert at oppryddingsarbeidet var kommet godt i gang, men ikke fullført. Det gjenstår å fjerne noen bilvrak og andre større gjenstander som kan være til ulempe og føre til forurensning av nærmiljøet. Dette betyr at pålegget er ikke etterkommet innen den fristen som HTM satt i nevnte vedtak.

Grunneierne ble i brev av 20.10.2009 påminnet om forholdet, og samtidig gjort oppmerksom på at saken legges fram for HTM på nytt i møte den 12.11.2009.

Ved befaring av eiendommen den 02.11.2009 ble det registrert at det er foretatt ytterligere opprydding i forhold til befaringen den 20.10. Imidlertid er pålegget ikke fullført, idet det fortsatt gjenstår å fjerne noen bilvrak og andre gjenstander.

I svarbrev datert 17.10.2009 fra Sigrid E. Lier (en av flere eiere av 52/16) fremgår det at de mener å skulle ha fullført oppryddingen innen 12.11.2009.

### **Vurdering av saken:**

Pålegget om opprydding er ikke gjennomført innen gitt frist. Oppryddingsarbeidet er dog kommet godt i gang, og størsteparten av avfallet og gjenstandene er fjernet. Imidlertid er det ikke fullført, og det vil ta særdeles lang tid å fullføre.

Etter forurensningslovens § 73 kan kommunen fastsette tvangsmulkt til staten dersom pålegget ikke gjennomføres innen den frist som er gitt. Tvangsmulkten kan fastsettes som en engangssum eller som dagsbøter inntil forholdet er rettet opp.

Videre kan kommunen etter §§ 74,76 også sørge for at det iverksettes oppryddingstiltak. Utgifter kommunen får i denne sammenheng kan kreves dekket av den ansvarlige for forurensningen eller forsøplingen.

Ut fra det arbeidet som er gjort så langt, samt at grunneier mener å være ferdig innen 12.11.2009, forventes det nå at endelig opprydding blir fullført innen nevnte dato. Dersom dette ikke blir realiteten, foreslås det at kommunen sørger for at oppryddingen fullføres. Utgiftene knyttet til dette antas å bli lave. Kommunens evt. utgifter i den forbindelse kreves dekket av grunneier.

På grunn av den lange oversittelsen av fristen for opprydding, er det rimelig grunn til å vurdere fastsettelse av tvangsmulkt til staten. Dette foreslås tatt opp i særskilt sak.

### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart