

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

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

17.02.2011 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:

➤ **ORIENTERINGSSAK:**

**R-257 - Reguleringsplan for Ålerudmyra skytebane,**  
jf. brev av 24.01.2011 l.nr. 2210/11.

**HTM-sak 10/11** 05/3318

**R-239 - REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE - OPPEGÅRD  
GRENSE**

**HTM-sak 11/11** 10/3659

**R-267 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SENTRUM NORD  
ÅSTORGET - FORESPØRSEL**

**HTM-sak 12/11** 07/2861

**R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN**

**HTM-sak 13/11** 10/3117

**GNR 55 BNR 533 - BREKKEVEIEN 7 - RAMMESØKNAD FOR BOLIG OG  
FORRETNINGSBYGG**

**HTM-sak 14/11** 10/3985

**GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6, 8, 10 - NYBYGG**

**HTM-sak 15/11** 10/400

**EGGET - KOMMUNALT BIDRAG TIL PUMPESTASJONER**

**HTM-sak 16/11** 08/1635

**GNR 98 BNR 10 - SUNDBYVEIEN 90 - TVANGSMULKT**

HTM-sak 17/11 10/1699  
GNR 54 BNR 396 - TUNVEIEN 12 - TVANGSMULKT

HTM-sak 18/11 10/1374  
GNR 39 BNR 50 - SYVERUDVEIEN 163 - TVANGSMULKT

HTM-sak 19/11 10/1376  
GNR 39 BNR 1 FNR 2 - SYVERUDVEIEN 167 - TVANGSMULKT

HTM-sak 20/11 11/921  
VEDLIKEHOLDSPPLAN KOMMUNALE BYGG 2011

<p>Ås, 09.02.2011</p> <p>Håvard Steinsholt Leder</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til Jeanette Karlsen, tlf. 64 96 20 18 eller e-post <a href="mailto:politisk.sekretariat@as.kommune.no">politisk.sekretariat@as.kommune.no</a>. (Det sendes personlig svar på mottak av e-post. Telefonbeskjed må gis dersom svar ikke er mottatt innen rimelig tid).</p> <p>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
--	--

**DELEGERTE VEDTAK I PERIODEN 01.01. - 31.01.2011**

Arkivsak	Dato Navn Innhold	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode Resultat
10/1468	11.01.2011 <b>Rune Vassdal</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 111 BNR 270 - KJÆRNESLIA 15 - NY BOLIG OG GARASJE	DS 314/10	TEK/BYG/GUM	GB 111/270 Søknad innvilget
10/3830	06.01.2011 <b>Fossum Anlegg AS</b> TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 16 BNR 1 - DRØBAKVEIEN 191 - OPPFØRING AV BRAKKERIGG	DS 1/11	TEK/BYG/ACG	GB 16/1 Søknad innvilget
10/3966	11.01.2011 <b>Rakkestad Bygg AS</b> TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6, 8, 10 - RIVING	DS 2/11	TEK/BYG/ACG	GB 61/61 Søknad innvilget
10/1468	10.01.2011 <b>Rune Vassdal</b> RAMMETILLATELSE, PBL. § 20-1 - GNR 111 BNR 270 - KJÆRNESLIA 15 - NY BOLIG OG GARASJE	DS 3/11	TEK/BYG/GUM	GB 111/270 Søknad innvilget
11/138	12.01.2011 <b>Frank Haugim</b> TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR. 61 BNR. 56 - ÅS STADION - MIDLERTIDIG BRAKKERIGG	DS 7/11	TEK/BYG/ACG	GB 61/61 Søknad innvilget
10/3325	14.01.2011 <b>Follo Prosjekt a.s</b> TILTAK UTEN ANSVARSRETT, PBL. § 20-2 - GNR 61 BNR 277 - VARDEVEIEN 1 B - NY GARASJE ENDRING	DS 9/11	TEK/BYG/ACG	GB 61/277 Søknad innvilget
99/680	14.01.2011 <b>Per Christian Saxebøl</b> TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 73 BNR 367 - VON ØTKENS VEI 34 - TILBYGG BOLIG	DS 11/11	TEK/BYG/ACG	GB 73/367 Søknad innvilget
10/1307	17.01.2011 <b>Filter Arkitekter AS</b> GNR 54 BNR 316 - BREKKEVEIEN 21 - NYBYGG - BOLIGBLOKK I 2 ETASJER - 8 LEILIGHETER - HUS C ENDRING AV TILLATELSE	DS 12/11	TEK/BYG/ITH	GB 54/316 Søknad innvilget
07/2007	18.01.2011 <b>Halvorsen &amp; Reine AS Sivilarkitekter MNAL</b> GNR 55 BNR 101 - MOERVEIEN 4 - PÅBYGG AV NY TOPPETASJE IGANGSETTINGSTILLATELSE - RESTERENDE ARBEIDER	DS 14/11	TEK/BYG/TJO	GB 55/101
08/2004	19.01.2011 <b>Marita Gundersen</b> FERDIGATTEST - GNR 61 BNR 22 - VARDEVEIEN 2 - NYBYGG - BOLIG	DS 15/11	TEK/BYG/IGU	GB 61/22 Søknad innvilget

11/603	21.01.2011	DS 17/11	TEK/BYG/ACG	GB 112/257
	<b>Kåre Telle AS</b>			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 112 BNR 257 - NEDRE BEKKVEI 33 - OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG			
11/757	24.01.2011	DS 18/11	TEK/BYG/ITH	GB 108/283
	<b>Ås Rørleggerbedrift AS</b>			Søknad innvilget
	GNR 108 BNR 283 - FOSSEKALLEN 47 - REHABILITERING AV BAD TILLATELSE TIL TILTAK, PBL § 20-1			
08/2411	24.01.2011	DS 19/11	TEK/BYG/ACG	GB 111/18
	<b>Drøbak Arkitektkontor AS</b>			Søknad innvilget
	IGANGSETTINGSTILLATELSE - GNR 111 BNR 18 - NEBBAVEIEN 130 - UTHUS/TEKNISK ROM			
11/761	25.01.2011	DS 20/11	TEK/BYG/ITH	GB 96/3
	<b>Britt Bjerve</b>			Søknad innvilget
	GNR 96 BNR 3 - KONGEVEIEN 119 - TILBYGG ENEBOLIG TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT			
11/548	25.01.2011	DS 21/11	TEK/BYG/GUM	GB 42/279
	<b>Ibr Innstallasjon og Byggservice AS</b>			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 42 BNR 279 - LYNGVEIEN 24 B - REHABILITERING AV BADEROM			
11/798	04.02.2011	DS 25/11	TEK/BYG/GUM	GB 103/107
	<b>Ås Rørleggerbedrift AS</b>			Søknad innvilget
	TILLATELSE TIL TILTAK, PBL. § 20-1 - GNR 103 BNR 107 - SLEIPNERSVEI 15B - REHABILITERING AV BAD			

**HTM-sak 10/11****R-239 - REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE - OPPEGÅRD  
GRENSE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-239	Saksnr.: 05/3318
<b>Utvalg</b>	<b>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	10/11	17.02.2011
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 17.02.2011:**

- a. Under henvisning til saksutredningen og i medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan for området Nebba brygge – Oppegård grense som vist på kart sist revidert 07.02.2011, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 07.02.2011.
- b. Alternativer:
  1. Ås kommune vedtar alternativ 1 (kjørevei mellom Nebba brygge i sør og gnr 111 bnr 18 i nord)
  2. Ås kommune vedtar alternativ 2 (kjørevei mellom Nebba brygge i sør og gnr 111 bnr 196 i nord)
- c. Ås kommune vedtar alternativ 3 (gangvei mellom Nebba brygge i sør og gnr 111 bnr 18 i nord).

Ås 09.02.2011

Per A. Kierulf  
RådmannArnt Øybekk  
Teknisk sjef**Tidligere politisk behandling:**Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012  
Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 - 2019**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**Hovedutvalget for teknikk og miljø/det faste utvalget for plansaker 1. gang  
Hovedutvalget for teknikk og miljø/det faste utvalget for plansaker 2. gang  
Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. gang  
Kommunestyret (endelig vedtak)**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av kommuneplankartet
2. Reguleringskart, alternativ 1, 2 og 3, sist revidert 07.02.2011
3. Reguleringsbestemmelser, alternativ 1, 2 og 3, sist revidert 07.02.2011

4. Skisse datert 26.09.2005 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 reguleringsjefen 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
13. Utskrift av møtebok for hovedutvalget for teknikk og miljø, i møte 12.11.2009, sak 85/09.
14. Landskapsarkitektene Berg & Dyring: Alternativ veiføring
15. Uttalelse av 28.01.2010 fra Yngve Nicolaisen.
16. Uttalelse av 31.01.2010 fra Veilaget på Nebba.
17. Uttalelse av 01.02.2010 fra Oslofjordens Friluftsråd

**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 bebygd, 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 kjørbær 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 reguleringsjefen 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, Miljøvern avdelingen (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 tilfredsstilt 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 strandeieendommen 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 beskjeden, 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 ekspedisjon. av 19.02.2007, med høringsfrist 30.03.2007. Bygnings-

og reguleringsjefen 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 grøntstrukturen, 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 HTM'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 kjørbær 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 vedlegges 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 kjørbær 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 båt-plassen. 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 kjørbær vei gjennom Nebbaområdet, med skjemmende skjæringer og fyllinger. OF er positiv til at Oppedgård og Ås kommuner har hatt befaring for 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, Miljøvern avdelingen 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 områdets preg gradvis. En slik utvikling vil etter miljøvern avdelingens 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 miljøvern avdelingen, 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 strandsonегrense 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 båt plasser 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 renseanlegg 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 Strandsone: *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 friluftområde 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 trafiksikkerhet.

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 veitvidelse i bemerkning 23 og 25.

Ang. stikkveier:

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

Ang. parkering av biler:

Se foran. Parkering må ikke bety rasering 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 miljøvernaveidningens 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 kystsone 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 grunneierens interesser. De to første høringsrundene har ikke løst den interne uenigheten om etablering av kjørbare veier gjennom området. Dessuten bør flere detaljspørsmål i planutformingen 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 innkom:

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 strandsonopolitikk 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 søknadspliktig.

39. Veilaget Nebba (14.04.2008) v/Laila G. Bakken er opptatt av å bevare området som et levende samfunn. Dette betyr blant annet kjøremulighet. 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 friluftinteressene. 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 bør 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. Advokatfelleskapet 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 Oppedgård 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 strandsonегrense.
- 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 reguleringssjefen:

*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 tiliggende 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 parkeringsproblemene 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 oppgraders 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 strandsonen, 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.

### **Vedtak i hovedutvalget for teknikk og miljø 12.11.2009:**

Hovedutvalget vedtok å legge ut alle 3 alternativene til offentlig ettersyn, vedlagt en hel rekke kommentarer fra SV og FrP. Se vedlegg 13.

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

I henhold til vedtaket i HTM ble planforslagene (alt. 1, 2 og 3) lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 22.12.2009 – 01.02.2010. Saken ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Det inkom følgende nye bemerkninger:

50. Christian Clemm (19.01.2010), eier av gnr 111 bnr 10, viser til det i forslaget til planbestemmelser ikke skal tillates ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse, jfr. §§ 2,3 og 8. De har et lite hus på eiendommen, og en moderat utvidelse vil ikke hindre ferdseien i strandsonen. Planen bør gi større rom for å utvikle eiendommen som boligeiendom.
51. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen (26.01.2010), viser til sitt brev av 17.04.2009, med innsigelse mot planen, med den begrunnelse at saken var lite opplyst, men fant at planen sannsynligvis ville kunne medføre økt nedbygging av strandsonen, og være i strid med overordnede føringer for planlegging i strandsonen i Oslofjordområdet. Innsigelsen ville kunne frafalles dersom planen ble revidert i samsvar med det skisserte forslaget av 03.07.2009. Fylkesmannen viser til at reguleringsplanen i tre alternativer i all hovedsak oppfyller kravene, men opprettholder innsigelsen mot alternativ 1 og 2 som medfører konvertering til bilvei. Beredskapsstaben har ingen merknader til forslaget.
52. Landskapsarkitektene Berg & Dyring AS 28.01.2010 har på vegne av Yngve Elling Nicolaisen og Kjetil Nicolaisen, eiere av 111/32,36 og 195 lansert et forslag om å

- legge kjøreveier over eiendommene 111/15, 111/196 og 111/197 for å unngå kjøring over Nicolaisens eiendom. Se vedlegg 14.
53. Yngve Nicolaisen (28.01.2010), uttaler at kommentaren til bemerkning 47 ang. bruk/bruksendring av bebyggelsen på eiendommen er feil og ønsker at disse tas ut av planen. Se vedlegg 15.
  54. Anne Lise og Harald Øverby, Randi og Ingar Jonassen (28.01.2010) eiere av gnr 111/15, viser til forslaget fra landskapsarkitektene Berg & Dyring AS på vegne av familien Nicolaisen. De finner forslaget lite gjennomtenkt. Nicolaisen har i alle sine tilbakemeldinger vært opptatt av å bevare området uten store terrenginngrep. Likevel mener de at forslaget kan vurderes/justeres. De mener at alle har mulighet for å parkere på sine eiendommer, utenom 2 stykker, blant annet Linneflauet, gnr 111/15. De viser til at de har tinglyst veirett over bnr 196 og 195 langs fjellet ned til stranda.
  55. Randi Marie Haraldsen (28/1 og 31.01.2010), eier av 111/252, gjentar at hun ikke ønsker parkeringsplasser i Nebbaveien. Det skaper støy og trafikkproblemer. Hver tomteeier får sørge for parkering på egen eiendom.
  56. Christina Briskerud og Baard Myhre (28.01.2010), eiere av 111/60, sier nei til bilvei i strandsonen på Nebba, da dette er i strid med overordnede føringer. Dette vil bety større terrenginngrep, også til parkeringsplasser/garasjer. Hvis politikerne i Ås kommune stemmer for at det skal bli kjørevei gjennom dette unike landskapet, vil det si at de går imot det de står for.
  57. Odd og Terje Michaelsen (28.01.2010), eiere av 111/223, viser til tidligere innlegg og stiller seg uforstående til kommunens videre engasjement i denne saken, da fylkesmannen tidligere har gått imot veitrase i strandsonen. De ser dette som et endelig avsluttet kapittel.
  58. Marit og Gunnar Knutsen (30.01.2010), eiere av 111/253, er uenige i at 1 dekar av eiendommen mellom Nebbaveien og sjøen er foreslått regulert til friluftsområde, til tross for at arealet består av opparbeidet hage og gressplen, sjøbod og brygge. Reguleringen virker søkt og kan kun ha til hensikt å tilfredsstille overordnet myndighet.
  59. Veilaget på Nebba v/Laila G. Bakken (30.01.2010), viser til at veilaget fra første stund har vært opptatt av at prosjektet skulle ha en klar miljøprofil. Veilaget vil gjøre veien tilgjengelig for bilkjøring, med ubetydelige inngrep på tilstøtende eiendommer. Veien vil bekostes og vedlikeholdes av et veilag. Alle som ønsker å være med på prosjektet økonomisk, blir med i veilaget på lik linje med dem som allerede har meldt seg på. Det etableres en bom ved veiens start. Etter samtale med landskapsarkitekt Lønrusten, vil man ved fellesstranda i stedet for å utvide veien mot stranda, flytte steingjerdet innover på 111/195. Se forøvrig vedlegg 16.
  60. Oslofjordens Friluftsråd (01.02.2010), frykter at en ny kjørbær vei gjennom området med sprengningsarbeider og utfylling/forstøtningsmur vil forringe området natur- og friluftsinnteresser betydelig. Det vil også være negativt for området kultur- og kystmiljø. Friluftsrådet støtter forslaget om utbedring for parkering langs Nebbaveien. Rådet støtter alternativ 3, dvs. å opprettholde dagens gangvei. Det legges ved forslag til trase for kyststi. Se vedlegg 17.
  61. Naturvernforbundet i Ås (03.02.2010), støtter alternativ 3. Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden, der det heter: *I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet ikke finne sted.* Tilgangen til strandsonen i Ås er begrenset og det er derfor viktig at planen tar hensyn til allmennhetens interesser, samt naturkvalitetene, inkludert biologisk mangfold. Området i dag virker lukket og privat. Det bør tydeliggjøres med informasjon hvilke

områder som er åpne for allmenn ferdsel. Forbundet er skeptisk til omgjøring av fritidsbebyggelse til helårsboliger hvis dette blant annet innebærer bilvei.

62. Akershus fylkeskommune (04.02.2010), viser til tidligere uttalelser og har følgende tilleggsmærknader: Fylkesrådmannen støtter alternativ 3.

Fylkesrådmannen anser ikke at det endelige forslaget kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere merknader.

### **Kommentarer til merknadene:**

Til merknader som framkom under møte i HTM 12.11.2009 (Vedlegg 13):

#### Til SV's kommentarer:

Pkt. 1:

Det er mulig å foreslå regulering til bevaring for det meste av området. Bebyggelsen har imidlertid ikke et så helhetlig preg og er så spesiell at man skulle behøve en så streng styring som spesialområde/bevaring kan medføre, med unntak av 4 bygninger. I denne planen er det isteden foreslått strengere bestemmelser enn vanlig når det gjelder bygningenes størrelse og utforming, noe som også har medført reaksjoner fra flere av huseierne.

Pkt. 2:

Universell utforming av stiene i dette området er i praksis umulig unntatt på kortere strekninger. Det foreslås en noe åpnere bestemmelse om stier/kystier, slik at de kan plasseres etter nærmere vurdering i terrenget, eventuelt med alternativ sti på "hylla" rett øst for eiendommen Granum. Ellers vises det til uttalelsen fra Oslofjordens Friluftsråd som i hovedsak har skissert en kyststi slik som det har vært vist på plankartene, en sti som dessuten er gått opp av tidligere landskapsarkitekt Guri Håbjørg i Oppegård kommune og bygnings- og regulerings sjefen i Ås i fellesskap. En sti tvers gjennom tunene på hytteeiendommene i grensen mellom Ås og Oppegård vil kunne være gunstig, men antas å medføre konflikter dersom den formaliseres.

Pkt. 3:

Plankartet viser at det skal være parkering langs Nebbaveien, og det forutsettes en viss utgraving/utsprenning for å gjøre parkeringen mer effektiv enn i dag. Det kan tenkes å lage et mer vidløftig anlegg, men det er lite sannsynlig at dette blir økonomisk gjennomførbart.

Pkt. 4:

Det er mulig å snu i dag på Nebba brygge, men en utvidelse av snuplassen vil være gunstig. Det forslås en beskjeden utvidelse.

#### Til Frp's kommentarer:

- Kyststi er innarbeidet i forslaget, jfr. kommentaren foran. Stien vil imidlertid ikke alltid ligge helt inntil sjøkanten, av økonomiske, praktiske, juridiske og miljømessige årsaker.
- Det er laget reguleringskart for alle tre alternativene.
- Nøyaktig linjeføring og terrengprofil for veistrekningene (kyststier og eventuell utvidelse/utbedring av gangveien gjennom området) lages i forbindelse med byggesøknadene for disse veiene.
- Punktet/spørsmålet er uklart. Veien forutsettes imidlertid å følge dagens trase med noen tilpasninger. Vesentlig flytting av veien vil medføre større

terrenginngrep. Den foreslåtte snuplassen i alternativ 1 og 2 er vist der det gir minst behov for sprenging og samtidig grei atkomst og snumulighet. Se planskisse fra landskapsarkitekt Lønrusten, vedlegg 4.

- Punktet er uklart. Administrasjonen utreder så langt det har betydning på dette stadiet i behandlingen.
- Veilaget har i sin uttalelse av 30.01.2010 (bemerkning 59) i prinsippet gitt svar på gjennomføring av en oppgradert vei, selv om svaret ikke er svært detaljert. Dersom det ikke skulle bli enighet om gjennomføringen og eventuelt grunnnerv, må det søkes kommunestyret om å ekspropriere en slik rett. Slike forhold hører ikke hjemme i reguleringsbestemmelsene, men går direkte fram av plan- og bygningslovens kapittel 16 om ekspropriasjon.
- Det gis vanligvis ikke økonomisk kompensasjon for bestemmelser eller begrensninger som reguleringsplaner pålegger en eiendom. Utgangspunktet for kompensasjon eller eventuelt innløsning er at eiendommen blir ubrukelig som byggetomt, ikke at eieren ikke kan utnytte eiendommen så mye som han ønsker. Jfr. plan- og bygningslovens kapittel 15. Når det gjelder SF1 og SF4, foreslåtte friluftsområder, er dette først og fremst ment som en sikring av strandsonen mot videre utbygging, ikke at det nødvendigvis skal bli fri ferdsel eller hindre dagens bruk. Se reguleringsbestemmelsenes § 8 – Strandsone.
- Regulering til bevaring, som er foreslått for 4 bygninger, gir ikke vesentlig større restriksjoner enn de generelle bestemmelse for bebyggelsen i området, bortsett fra at det innebærer riveforbud. De er foreslått bevart blant annet fordi de er bygd før 1900 og dermed inngår i SEFRAK-registreringen. (SEFRAK: Sekretariatet for registrering av faste kulturminner.)

#### Kommentarer til bemerkninger innkommet etter siste offentlige ettersyn (nr. 50- 62)

##### Til bemerkning 50 – Christian Clemm:

Strandsonen er en form for vernesone, og av dette følger at det ikke skal bygges mer. Spørsmålet om å lempe litt på den praktiske håndhevelse av bestemmelsen bør likevel kunne vurderes, f.eks. ved at det kan tillates en beskjeden utvidelse, men ikke nærmere sjøen. Se også kommentar til bemerkning 58.

##### Til bemerkning 51 – Fylkesmannen, miljøvernavdelingen

Varsel om innsigelse dersom det blir mulig å kjøre fram til eiendommene, innebærer at fylkesmannen tar mer hensyn til hytteeierne enn til de fastboende i strøket, dvs. til kommunens innbyggere. Dette reagerte politikerne på da saken ble forelagt hovedutvalget i november 2009. Dersom hovedutvalget skulle gå inn for alternativ 1 eller 2, hel eller delvis kjørevei, må det forutsettes mekling før saken går videre til kommunestyret. Hvor store terrenginngrep det vil bli om det tillates kjøring, avhenger blant annet av hvor strengt planbestemmelsene utformes, og hvordan de håndheves.

##### Til bemerkning 52 – Landskapsarkitektene Berg & Dyring AS

Forslaget om å legge om en eventuell kjørevei utenom eiendommen til familien Nicolaisen, gir vesentlig mer omfattende terrenginngrep enn å beholde dagens trase, med utvidelser. Administrasjonen kan av den grunn ikke anbefale en slik løsning, men også fordi man legger inn enda et konflikttema i planen. Det vises forøvrig til uttalelse fra vellaget (bemerkning 59) der det foreslås at en eventuell utvidelse av en kjørevei i strandsonen, skjer mot øst, slik at stranda bevares. Dette er en vesentlig bedre løsning og anbefales.



Til bemerkning 53 – Yngve Nicolaisen:

Vi kan ikke se at det er vesentlige feil i det som står i kommunens kommentar til bemerkning 47. Eiendommen har i dag svært liten betydning som fiskehavn for familien Nicolaisen, da fiskerne er pensjonerte og heller ikke bor på eiendommen. Behov for eventuell lagring av fiskeutstyr må i hovedsak kunne oppfylles innenfor dagens bebyggelse.

Til bemerkning 54 – Anne Lise og Harald Øverby og Randi og Ingar Jonassen:

Ingen kommentarer.

Til bemerkning 55 – Randi Marie Haraldsen:

Parkeringen forutsettes forbedret, ved at veiarealet utvides, slik at framkommeligheten bedres og ulempene reduseres. Da det neppe er mulig å gi kjøremulighet til alle tomtene nord for Nebba brygge, vil det fortsatt være behov for parkering langs Nebbaveien.

Til bemerkning 56 og 57 – Christina Briskerud og Baard Myhre og Odd og Terje Michaelsen:

Bemerkningene går til kjernen av problemet i denne saken, og det blir opp til politikerne hvilken løsning som skal vedtas. Saken er imidlertid ikke et avsluttet kapittel.

Til bemerkning 58 – Marit og Gunnar Knutsen:

Se kommentar til bemerkning 50 og 51. Det er selvsagt riktig at planen også til en viss grad skal tilfredsstillende overordnet myndighet.

Til bemerkning 59 – Veilaget på Nebba v/Laila Bakken:

Se vedlegg 13: Utskrift av møtebok for hovedutvalget for teknikk og miljø i møte 12.11.2009, med Kjetil Barfelts kommentarer, samt administrasjonens kommentarer til disse. Kommunen har ikke noe å innvende til veilagets opplegg dersom det blir kjørevei og støtter forslaget om å skyve veien østover for ikke å berøre stranda: Det vil dreie seg om inntil 1,5 meter forskyvning/breddeutvidelse, og Nicolaisens sjøbu/uthus må flyttes tilsvarende innover. Planen vil endres på dette punktet, i tillegg til at det i bestemmelsene til planen vil spesifiseres andre justeringer av traseen i horisontal- og vertikalplanet.

Til bemerkning 60 – Oslofjordens Friluftsråd:

Se kommentarer til Håvard Steinsholts kommentarer i forbindelse med behandlingen av planen i møte 12.11.2009. Jfr. vedlegg 13. Kyststraseen er i hovedsak den samme som kommunen tidligere har oppgått. Det inntas i planbestemmelsene mulighet for å justere traseen etter mer nøyaktig oppmåling i marka. Det er ikke kjent hvem som har ansvaret for den uformelle videreføring av stien i området. Dette har imidlertid ingen betydning for spørsmålet om kyststi.

Til bemerkning 61 – Naturvernforbundet:

All videre utbygging i området vil i større eller mindre grad endre dagens situasjon. Det «ideelle» vil ut fra naturvern hensyn være å fryse fast situasjonen slik den er i dag. Hvorvidt man ødelegger kvalitetene gjennom endringer, avhenger av hvor

skånsomt disse gjennomføres. Skilting av kyststi kan være et middel til å unngå at området framstår som lukket.

Til bemerkning 62 – Akershus fylkeskommune:

Ingen kommentarer.

**Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Saksbehandlingen har ikke ført de ulike partene nærmere hverandre når det gjelder gangvei eller kjørevei. Alle alternativene legges fram til ny behandling. Ellers er det - som i en hel rekke andre planer i strandsonen – slik at de overordnede myndighetene, de lokale myndighetene og grunneierne har ulikt syn på hvor strenge restriksjoner det skal være i strandsonen.

Det foreslås følgende endringer i planene:

- Det utarbeides separate reguleringsbestemmelser for alternativ 1,2 og 3. Forskjellene gjelder § 7.3, der det legges inn bestemmelser om utforming, materialbruk og trasejusteringer.
- I § 7.1 foreslås bestemmelser om plassering av kyststi.
- Det føyes til i § 8 at Nebba brygge kan tillates utvidet for å gi bedre snumulighet for biler. I tillegg foreslås at det unntaksvis kan gis tillatelse til beskjedent utvidelse av bolig- og hyttebebyggelse i strandsonen. (Dersom dette utløser en ny innsigelse, kan forslaget strykes.)
- På plankartet justeres kjøreveien litt østover ved stranda i nord (alternativ 1).
- På alle plankartene vises en mindre utvidelse av Nebba brygge, samt en mindre breddeutvidelse av parkeringsarealet ved Nebbaveien sør for brygga.

Planene anses som tilstrekkelig opplyst til at de kan behandles videre.

Alle tre alternativene legges fram til fornyet behandling. Rådmannen tar ikke stilling til alternativene, da dette i hovedsak er et politisk spørsmål, men vil påpeke at dersom ikke alternativ 3 vedtas – dvs. beholde dagens gangvei, vil saken måtte gå til mekling hos fylkesmannen før viderebehandling i kommunestyret.

**HTM-sak 11/11**  
**R-267 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SENTRUM NORD**  
**ÅSTORGET - FORESPØRSEL**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB R-267	Saksnr.: 10/3659
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 12-8 godkjenner Hovedutvalg for teknikk og miljø at det utarbeides endret reguleringsplan for del av Sentrum Nord - Åstorget, avgrenset som vist på vedlagte kartskisse datert 01.02.2011 fra BAS arkitekter AS, etter de retningslinjer som det er redegjort for i teknisk sjefs kommentarer og konklusjon.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

R-254 Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, vedtatt 17.06.2009

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Beskrivelse med utkast til plankart og illustrasjoner, datert 01.02.2011
2. Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser

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

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

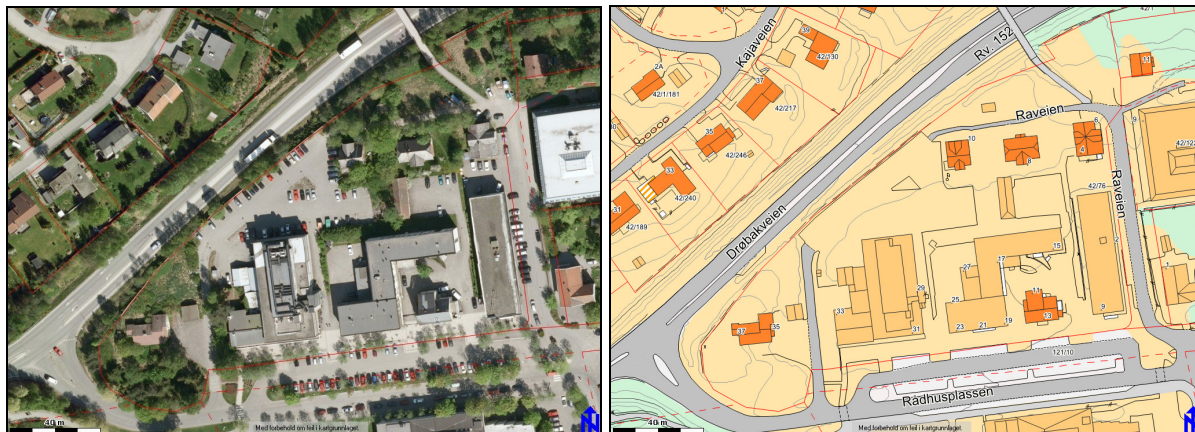
BAS arkitekter AS  
Ås sentrum AS

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Planområdet (se vedlegg 1) tilsvarer den nordligste delen av Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, som ble vedtatt 17.06.2009 (se vedlegg 2).

Den nordligste delen består av felt 1 og 2. Felt 1 er regulert til byggeområde for blokkbebyggelse, fellesområder for felles avkjørsel, felles gangareal, felles parkeringsplass og felles grøntanlegg (grøntbelte mot fylkesvei 152). Felt 2 er regulert til kombinert formål (bolig, forretning og bevertning).



- ortofoto og basiskart av Sentrum Nord -

Februar 2010 ervervet Ås sentrum AS eiendom gnr 42 bnr 76 fra Drøbakveien 11 AS. De nye eierne ønsker en annen utforming og innhold av felt 1 og 2, enn hva eksisterende reguleringsplan viser. De ønsker en trinnvis utbygging av boligdelen, og det er vanskelig å få til med en sammenhengende boligbebyggelse som vist i gjeldende plan. Det er også ønske om å omdisponere felt 2 fra kombinert formål til kun å være boligformål.

Det nye forslaget innebærer 3 frittliggende boligblokker i nordsørlig retning. I tillegg til ønsket om en trinnvis utbygging, oppgis det at dette vil medføre en bedre løsning på sol- og parkeringsforhold. Det er planlagt ca 85 boenheter i de tre boligblokkene. Regulerte høyde på ny bebyggelse er den samme som i gjeldende plan. Se vedlegg 1.

Det har vært avholdt flere møter med tiltakshaver og arkitekt og planen er forhåndsvarslet, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.

#### **Teknisk sjefs kommentarer til planforslaget:**

Teknisk sjef har forståelse for at det nye forslaget gjør området mer fleksibelt med tanke på trinnvis utbygging. Det er positivt at parkering for beboerne legges under bakken. Det legges imidlertid opp til noe parkering på bakkenivå, i det som er avsatt til gatetun. I tillegg vil det bli kjøring til og fra hver enkelt boligblokk i det samme gatetunet.

Raveien er en blindvei og kryssutformingen ved Moerveien og Rådhusplassen gjør den ikke godt egnet til inn- og utkjøring av større motorkjøretøy. Det er mange som passerer Raveien via gangbruen over fylkesvei 152, både til fots og med sykkel, til og fra toget. En god og sikker løsning for myke trafikanter bør derfor prioriteres høyt.

Inn- og utkjøring av varer anser teknisk sjef som uheldig i Raveien, jfr. erfaringene med varelevering i forlengelsen av Skoleveien (til Kiwi i Sentrum Øst). Ideelt sett burde vareleveringen vært i Rådhusplassen, i kvartalets vestre del, for å redusere varetransporten i og gjennom sentrum der myke trafikanter ferdes.

Varelevering til kvartalet vil imidlertid ha atkomst fra Raveien og inn på gatetunet, mens utkjørselen vil bli mot Rådhusplassen. Sistnevnte er teknisk sjef positiv til.

Teknisk sjef foreslår at kjøring og parkering til boligblokkene gjøres under bakken, også mellom blokkene og i minst mulig grad på gatetunet. Det anbefales at det ikke parkeres på det som er avsatt til gatetun, men at areal til parkering eventuelt kan utvides under bakken vest for boligblokk nr 1 (lengst mot vest). For å få til et trivelig gatetun, mellom næringsbebyggelsen og boligblokkene, er det en fordel at gatetunet blir bilfritt. Da blir det også lettere å etablere og ta vare på vegetasjon og utemøbler m.m.

Teknisk sjef stiller spørsmålsteget ved den arkitektoniske utformingen av ny boligbebyggelse. Tre frittliggende boligblokker, som ligger parallelt ved siden av hverandre, danner heller ikke en god ramme for trivelige uterom. Illustrasjonene viser at det er tenkt svalgang på østsiden av blokkene. Det er erfaringsmessig en uheldig løsning, ved at det blir ferdsel langs hele boligblokkens østside, rett utenfor soverommene. Fordelen med svalgang er at leilighetene blir gjennomgående og slik sett får bedre lysforhold. Balkonger mot vest gir gode lys- og solforhold på ettermiddagen, og det er positivt.

### **Konklusjon:**

Det nye planforslaget har noen kvaliteter som er bedre enn det gjeldende plan, som for eksempel bedre lys- og solforhold og at boligmassen er lettere å bygge ut trinnvis.

Bolig- og utearealene bør vurderes nærmere for å gjøre de mer attraktive. Den opprinnelige hovedideen, med reguleringsplanen for Ås sentrum, var at boligbebyggelsen skulle være sammenhengende ut mot veiene i bakkant, slik det for eksempel er blitt i Sentrum Øst, mot Brekkeveien. Det bør vurderes å få til en sammenheng i bebyggelsen, men gjerne på en slik måte at det likevel kan bygges ut trinnvis. Dette for å få bedre rammer for gode uterom mellom bebyggelsen og for å redusere trafikkstøy fra fylkesvei 152.

Teknisk sjef har noen innvendinger mot det nye planforslaget, men vil ikke gå imot at man går videre med det, under forutsetning av at man vurderer forholdene som er nevnt i kommentarene.

**HTM-sak 12/11**  
**R-251 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HOLSTADKULEN**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: REG R-251	Saksnr.: 07/2861
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/09	04.06.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/10	18.03.2010
Formannskapet	52/10	22.09.2010
Formannskapet	61/10	13.10.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven av 2008 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn, for andre gang, forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen som vist på reguleringskart datert 20.05.09, sist revidert 04.02.11, med reguleringsbestemmelser datert 22.05.09, sist revidert 04.02.11.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM
3. Kommuneplanutvalget
4. Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM
5. Hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM
6. Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av kommuneplankart 2007-2019 i 1:15 000 datert 22.05.09
2. Reguleringskart, datert 20.05.09, sist revidert 04.02.11.
3. Reguleringsbestemmelser, datert 22.05.09, sist revidert 04.02.11
4. Utskrift av møtebok fra behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø, HTM 18.03.2010, sak 36/10

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Saksframstilling til behandling i kommuneplanutvalget 13.10.2010, sak 61/10 med vedlegg.

- Saksframstilling til behandling i HTM 18.03.10 med vedlegg
- Kart og foto som viser registrerte fornminnelokaliteter
- Sakens øvrige dokumenter

## **SAKSUTREDNING:**

### **Planstatus**

Planområdet Holstadkulen er omfattet av reguleringsplan vedtatt 24.11.77 (R-25) og er i henhold til kommuneplan for Ås 2007-2012, arealdelen, disponert til en blanding av boligformål og landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). I tillegg omfattes søndre del av boligbebyggelsen på østsiden av Åsulvs vei, til og med søndre del av eiendommen gnr 15 bnr 22, av retningslinjer for områder med sterke kulturlandskapskvaliteter (KL3).

### **Bakgrunn**

Utgangspunktet for en omregulering av planområdet er å legge til rette for en beskjedne omdisponering av arealer fra landbruks- til boligformål slik at reguleringsplanen er i tråd med arealdelen i gjeldende kommuneplan.

### **Beskrivelse av planområdet**

Ved varsel om igangsetting av planarbeid for Holstadkulen i desember 2007 omfattet planområdet, foruten boligbebyggelsen på Holstadkulen, deler av tilliggende landbruksarealer og var identisk med plangrensen i gjeldende reguleringsplan, + vedtatt 24.11.77. I forbindelse med arkeologisk registrering i desember 2008, ble planområdet innskrenket til bare å omfatte villabebyggelsen langs Åsulvs vei og Herløgs vei som er disponert til boligformål i henhold til arealdelen i kommuneplan for Ås 2007-2012, samt noen mindre landbruksarealer. Planområdet er på ca 53 daa.

### Natur- og landskap

Planområdet ligger på høydedraget Holstadkulen på nordsiden av riksvei 152 midt mellom Korsegården og Frogn grense. Holstadkulen ligger på en morenerygg med fri sikt i alle retninger. Landskapet er åpent og preget av jordbruk. Reguleringsområdet omfatter først og fremst eksisterende boligtomter med villabebyggelse og opparbeidede hager og naturtomter. I de skogkledde områdene består vegetasjonen av furuskog. Det er imidlertid et eldre juletrefelt på eiendommen gnr 15/10. Terrenget er forholdsvis flatt med høyeste punkt - selve Holstadkulen - midt inne på eiendommen gnr 15 /21. Åsulvs vei heller svakt mot syd og riksvei 152. Grunnen består i nord av lys grågul finkornet sand mens den i sør på østsiden av Åsulvs vei består av mørk grå mellomkornet sand og stein.

### Bebyggelse

Boligbebyggelsen langs Åsulvs vei og Herløgs vei er oppført i fra slutten av 1960-årene og fram til ca. 2006. Gårdsanleggene Vennersgård og vestre Holstad kan dateres så langt tilbake som tidlig på 1300-tallet.

### Veier

Åsulvs vei og Herløgs vei er begge kommunale veier. I gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen er atkomstveiene til eiendommene gnr 15/8, 15/10, 15/18 og 15/19 regulert som felles avkjørsel.

Vann og avløp

Nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for Holstadkulen forventes ferdigstilt innen utgangen av 2010. Dette vil bety en utbedring og erstatning av dagens lokale renseanlegg.

Barn og unge

Når det gjelder barn og unges mulighet for trygge boforhold, er planområdet oversiktlig, og det finnes et regulert friområde/ballplass sentralt i planområdet, mellom eiendommene 15/32 og 15/35, Herløgs vei 3 og 5. Når det gjelder å legge til rette for en tryggere trafikksituasjon i området for barn, er det i reguleringsplanen foreslått fortau langs Åsulvs vei fram til Herløgs vei.

Samfunnssikkerhet

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radon, støy samt grunnforurensing og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten sikring av gode trafikkforhold for gående og syklende. Bilveiene i området foreslås regulert til kommunale veier med totalbredde på 8 meter samt private felles avkjørsler, og det er foreslått fortau langs Åsulvs vei fram til Herløgs vei. Det er ikke foreslått nedbygging av dyrket mark.

**Beskrivelse av planforslaget før første offentlig ettersyn (07.07.09-15.09.09)**

Plankartet viser at bebyggelsen på Holstadkulen stort sett er regulert til boligformål B1, B2 og B3. Innenfor planområdet er eiendommen gnr 15/10 delvis regulert til boligformål og delvis landbruksformål, jamfør kommuneplanens arealdel. Veiene er foreslått regulert til kommunale veier med totalbredde 8,0 meter, og noen mindre atkomstveier er foreslått regulert til private felles avkjørsler. Det er foreslått et generelt delingsforbud i området, mens eiendommen gnr 15/8 er foreslått delt i to store tomter. Det er foreslått regulert omfattende sikringssoner rundt registrerte kulturminner for å skape en tydelig sammenheng mellom fornminnene i området.

**Forhåndskommentarer**

Det ble varslet om igangsetting av planarbeid i avisannonser og brev til berørte parter, sistnevnte datert 13.12.07.

Det er kommet inn følgende uttalelser:

1. Akershus fylkeskommune (13.12.07):

Fylkeskommunen viser til varsel om igangsetting og har tolket kommunens skriv til å omhandle eventuell bygging av 15 nye boliger som fylkesrådmannen påpeker vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Når det gjelder landskap, vises det til at området ligger på raet mellom Korsegården og Frogne og tilhører et kulturlandskap som er vurdert som verdifullt i kommuneplan for Ås 2007-2019, og i registreringen av kulturlandskap i Follo, vurdert å ha verdi i regional/nasjonal sammenheng. Dette er knyttet til endemorenen som dannet seg i forbindelse med isens tilbaketrekning i form av god og lettreven jord og tidlige jordbruksbosetninger som resultat. Under befaring ble det observert en gravhaug, tidligere ukjent, fra jernalderen på eiendommen gnr 15/21. På bakgrunn av dette funnet og nærhet til øvrige fredete



kulturminner, vurderes planområdet til å ha stort potensial for ytterligere fornminnefunn. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet.

Når det gjelder nyere tids kulturminner, nevnes gårdsbebyggelsen på Holstadgårdene og en husmannsstue Ingerstua innenfor planområdet som er SEFRAK-registrerte og av høy verneverdi.

Fylkesrådmannen konkluderer med å fraråde at det åpnes for ny boligbygging på Holstadkulen. Fylkesrådmannen vil vurdere et eventuelt forslag om innsigelse dersom planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til landskaps- og kulturminneverdiene i området.

2. Marit og Trygve Kvarme (20.12.07)

Eiere av gnr 15/17 uttaler at det er lite ønskelig å etablere flere boliger i Herløgs vei eller med atkomst gjennom denne veien, ettersom den er smal, slik at økt trafikk vil være uheldig.

3. Hafslund Nett (08.01.08)

Hafslund Nett uttaler at de har linje-/kabelanlegg og stasjonsanlegg

4. Marianne Ervik og Morten Østli (12.01.08)

Eiere av gnr 15/8 uttaler at de ønsker å bebygge eiendommen med nytt bolighus og stall for hester samt anlegge ridebane. De opplyser at en eventuell byggestopp i påvente av ferdig reguleringsplan vil være uheldig for deres utbyggingsplaner.

5. Follo Prosjekt a.s.(25.01.08)

Bemerkningen gjelder for gnr 6 bnr 1, Børsumrud gård og signalisere at det ikke er ønskelig at det legges opp til noen form for ferdsel på gårdsveien fra Åsulvs vei og fram til gårdstunet fordi det her drives opptrening av spranghester til internasjonale konkurranser. Gården opplyses å ha en annen veitilknytning til Drøbakveien, riksvei 152, og gårdsveien fra Åsulvs vei ønskes derfor stengt for all trafikk ved utgangen av det Foreslåtte planområdet.

6. Statens vegvesen (28.01.08)

Vegvesenet viser til at gjeldende kommuneplan for Ås legger opp til en beskjeden utvikling omdisponering av arealer tidligere disponert til landbruksformål. Vegvesenet forutsetter at det i det videre planarbeidet redegjøres for hvor mange boliger det legges tilrette for innenfor planområdet og trafikale konsekvenser. Med bakgrunn i en slik redegjørelse, vil de kunne ta stilling til om det er behov for tiltak i krysset mellom riksvei 152 og Åsulvs vei. Planområdet ligger på motsatt side av riksveien i forhold til anlagt gang- og sykkelvei, slik at boligfortetting vil medføre økt fotgjengerkryssing på riksveien. Det gjøres oppmerksom på at byggegrensen mot riksveien er 50 meter, jmfør Veglovens § 29.

7. Beboere på Holstadkulen (28.01.08)

Flere av beboerne i området har kommet med en samlet uttalelse til planarbeidet. Her framkommer det at de er opptatt av å ta vare på de store tomtene på ca 1 daa og mener at fortetting bør kunne skje på de største tomtene i Åsulvs vei, som på gnr 15/4, 15/7, 15/8 og 15/10. Størst utbygging mener de at en ville oppnå ved

at gnr 15/7 og 15/4 avstår arealer slik at det kan legges en ny vei parallelt med Herløgs vei. Beboerne savner dessuten veibelysning for økt trygghetsfølelse. Dessuten påstås at plantet furu langs Åsulvs vei samt andre trær på eiendommen gnr 15/10 er til sjenanse for andre beboere i området og ønskes fjernet. Til tross for misnøye med nevnte beplantning, hevdes det i uttalelsen at planen bør si noe om betydningen av vegetasjon i området ettersom Holstadkulen ligger høyt og er utsatt for vind. Det bes om at Åsulvs vei og Herløgs vei rustes opp for å tåle dagens trafikkmengde. Beboerne ønsker at Holstadkulen skal bli et enda mer attraktivt sted å bo.

8. Arkitekthuset Knut H. Knudtsen as (28.01.08)

På vegne av eierne av Åsulvs vei 11, gnr 15 bnr 11, Ingrid og Oddbjørn Pettersen uttaler arkitekt Knudtsen at Pettersen har til hensikt å oppføre en ny bygning på den sydlige delen av tomta. Kollen (med tidligere fastmerke, selve Holstadkulen, vår bemerkning) vil ikke bli berørt og vil være et naturlig skille mellom eksisterende og ny bebyggelse. De vil være takknemlige om det i reguleringsplanen legges til rette for en ny bolig på eiendommen 15/11.

9. Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen (29.01.08)

Eierne av gnr 14/3 og 15/3, Holstad vestre, uttaler at de er åpne for en beskjeden utbygging dersom Åsulvs vei utbedres og får belysning, at eventuelle nybygg er tilknyttet jord- og skogbruk og at det ikke bygges rekkehus eller flere boenheter pr. tomt med unntak av utleieleilighet i underetasjen. Videre uttaler de at de vil kreve årlige avgifter for utslipp av overvann, drensvann, rensset kloakkvann og lignende. Det opplyses om at overskuddsmasse av jord som stammer fra deres eiendom, skal plasseres på anvist sted. Fredriksen er undrende til at kommunens renseanlegg sies å være oppgradert, ettersom det kommer kloakkvann opp av bakken, noe han anser som uakseptabelt med tanke på lukt, smittefare og rasjonell landbruksdrift.

10. Erling Fimland (30.01.08)

Eier av Herløgs vei 6, gnr 15/29, mener først og fremst at reguleringsplanen burde ha foreligget tidligere og at kommunen må ta ansvar for at bygging skjer i samsvar med godkjente tegninger. Videre forelås det at kommunen holder et møte med beboerne i området underveis i planprosessen. På dette møtet kan en debattere forhold som vei, belysning og fellesarealer sett i forhold til en helt konkret ramme for utbygging.

11. Ingvill Krogstad Svanes og Knut Tønnes Svanes (30.01.08)

Eiere av Åsulvs vei 12, gnr 15 bnr 18 mener det må etableres gangfelt ved krysset mellom Åsulvs vei og Drøbakveien. Videre mener de at Åsulvs vei ikke er i god nok stand til å tåle økt trafikk og er dessuten utrygg som skolevei. De ønsker i tillegg at lekeplassen rustes opp.

12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (31.01.08)

Fylkesmannen (FM) mener kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. FM mener varselet om igangsetting av planarbeid signaliserer at formålet med den nye reguleringsplanen er å legge til rette for mer boligbygging i området. De mener planområdet er unødvendig stort. FM ser det som svært uheldig dersom kommunen legger opp til en utvikling i området som

går langt utover de relativt beskjedne omdisponeringer som gjeldende kommuneplan legger opp til. FM ber om at eventuelle avvik fra kommuneplanen begrunnes.

Miljøvernavdelingen forutsetter at plankonsekvensene for natur og miljø belyses gjennom det videre planarbeidet.

Landbruksavdelingen påpeker at planområdet er en del av et større sammenhengende jordbruks- og kulturlandskapsområde og minner om at jordvernet er styrket. Ifølge fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer, ligger størsteparten av det berørte jordbruksarealet i søndre halvdel av planområdet, merket KL3 på kommuneplankartet. Landbruksavdelingen vurderer pågående planarbeid til å være svært uheldig og varsler om en mulig innsigelse dersom ikke planen ved offentlig ettersyn ivaretar hensynet til det stedlige kulturlandskapet.

#### 13. Terje Wold (31.01.08)

Wold, eier av gnr 15 bnr 4, har ca 30 dekar skoggrunn innenfor planområdet og ønsker at hele eller deler av arealet omdisponeres til boligformål. Han mener dette er gunstig med tanke på å opprettholde Brønnerud skole. Grunnforhold og arrondering er meget gode for infiltreringsanlegg for avløp. Landbruksmessig er arealet ifølge Wold av liten betydning.

#### 14. Otto Ullevålseter

Eier av gnr 15 bnr 23 og 24 er generelt svært opptatt av eksisterende og framtidige avløpsløsninger for Holstadkulen og ønsker gjerne å delta på en befaring om temaet.

#### 15. Marit Lilleby Kvarme og Trygve Sørbø Kvarme (31.01.08)

Kvarme er eiere av gnr 15 bnr 17, Herløgs vei 4, er positive til etablering av flere boliger i området. De ønsker imidlertid ikke mer trafikk i Herløgs vei. De er også opptatt av at lekeplassen rustes opp. Videre ønsker de etablering av fortau og gatelys langs Åsulvs vei samt ved krysset mellom Åsulvs vei og riksvei 152, Drøbakveien. De forutsetter at etablering av flere boliger i området ikke medfører kostnader for dem.

### **Kommentarer til uttalelsene**

På bakgrunn av flere av kommentarene, deriblant uttalelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, vil teknisk sjef presisere at hensikten med å utarbeide ny reguleringsplan for Holstadkulen, er å lage en reguleringsplan som samsvarer bedre med gjeldende kommuneplan enn hva eksisterende reguleringsplan gjør. I henhold til gjeldende reguleringsplan er eiendommen gnr 15/8 i sin helhet disponert til landbruksformål. I den nåværende kommuneplanens arealdel er eiendommen i sin helhet disponert til boligformål. I forrige kommuneplan var den delvis disponert til bolig. Kommuneplanens arealdel legger sånn sett opp til en meget beskjeden boligutvikling i området. I forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen har en dermed blant annet til hensikt å legge til rette for framtidig utvikling av eiendommen 15/8 samt gi klare føringer for utvikling av øvrig bebyggelse og veier.

#### Til uttalelse 1

Se kapittel om arkeologisk registrering nedenfor.

#### Til uttalelse 5

Dersom det ikke er ønskelig med trafikk i Åsulvs vei vest for plangrensen, foreslås det å sette opp skilt, eventuelt bom. Det kan eventuelt sendes søknad til kommunen om oppføring av skilt.

#### Til uttalelse 7 og 13

Det er ikke aktuelt med boligfortetting på de foreslåtte eiendommene. I forslaget til ny reguleringsplan for Holstadkulen, er både gnr 15/4 og 16/7 tatt ut av planområdet. Disse eiendommene er dessuten disponert til landbruksformål i kommuneplanens arealdel. I reguleringsforslaget er det vist fortau langs Åsulvs vei mot gnr 15/10. Fram til dette eventuelt skal opparbeides, er det ikke mulig for kommunen å kreve fjerning av disse trærne. Det foreslås for øvrig en bestemmelse som omhandler vegetasjon.

#### Til uttalelse 8

Det vil ikke være mulig å oppføre noen ekstra bolig på eiendommen gnr 15 bnr 21 ettersom store deler av tomta er foreslått til spesialområde-bevaring/fornminne. Det er dessuten foreslått et generelt delingsforbud i planområdet.

#### Til uttalelsene 9 og 14

Når det gjelder kommentarer vedrørende vann- og avløpsforhold, vises det til opplysninger innledningsvis om at det eksisterende kommunale anlegget vil bli erstattet av nytt vann- og avløpsnett som planlegges ferdigstilt innen utgangen av 2010.

#### Til uttalelsene 11 og 15

Det er i forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen vist fortau langs Åsulvs vei fram til avkjøringen til Herløgs vei. Beboerne i området kan søke Ås kommune om å etablere belysning i privat regi og senere eventuelt la kommunen sette opp belysning. For belysning ved bussholdeplassen ved riksvei 152, må søknad sendes til Statens vegvesen. Opprustning av lekeplassen må settes i gang av beboerne selv med mulig økonomisk støtte/refusjon fra kommunen etter avtale.

#### Til uttalelse 12

Til Fylkesmannens anmodning om konsekvensutredning, blant annet som følge av en feiloppfatning om at kommunen hadde planer om å omdisponere større arealer innenfor det opprinnelig 90 daa store planområdet til boligformål, vil bygnings- og reguleringssjefen igjen presisere at planområdet er vesentlig redusert, blant annet for å unngå omfattende inngrep på dyrket mark i forbindelse med kulturminneregistrering. Se mer i innledningen til teknisk sjefs kommentarer ovenfor.

### **Arkeologisk registrering**

Som nevnt i forhåndsuttalelsene, punkt 1., krevde fylkesråds mannen arkeologisk registrering av planområdet. I denne forbindelse ble planområdet vesentlig innskrenket i utstrekning for å unngå omfattende inngrep i landbruksområdene samt spare kommunen for store utgifter. Registreringsarbeidet fant sted i perioden 28.11-10.12.2008. Det ble registrert fire automatisk fredete kulturminner bestående av bosetningsspor fra jernalder, to enkeltliggende gravhauger samt et gravfelt med to

gravhauger rett nord for plangrensen. Fire av gravhaugene opplyses å være automatisk fredede og må reguleres til spesialområde-bevaring/fornminne med en tilstrekkelig stor sikringssone som kan ivareta gravhaugenes forhold til landskapet rundt. Bosetningssporene fra jernalder ble undersøkt og datert og vil søkes frigitt gjennom dispensasjon fra kulturminneloven. Når det gjelder rydningsrøysen som ikke er fredet, kan den ha lokal verdi, og Ås kommune kan i så tilfelle velge å bevare den.

### **Sikringssonene SBk1-SBk3 (siden endret betegnelse til hensynssone 730\_1, H730\_2 og H730\_3 i henhold til plan- og bygningsloven av 2008)**

Angående avgrensning og sikringssone rundt de automatisk fredete kulturminnene, gravhaugene, er teknisk sjef kommet til enighet med Akershus fylkeskommune (ved spesialrådgiver Kjartan Fønstelien) om at det skal reguleres en sikringssone SBk1, (sist endret til båndleggingssone H730\_2) på plankartet, som strekker seg fra gnr 15/31 (gravhaug merket 123951), via gnr 15/10 (rydningsrøys merket K124008) til båndleggingssone H730\_3 på gnr 15/21 (gravhaug merket 114295) og gnr 15/20. Båndleggingssonene utgjør dermed et belte gjennom landskapet fra gnr 15/31 via gnr 15/10, 15/21 og 15/20 mot gravhaugen på sørsiden av riksvei 152. I tillegg reguleres en båndleggingssone H730\_1 rundt gravfeltet med de to gravhaugene øst for eiendommen gnr 15/8 (merket R123956 på plankartet).

### **Åpent møte**

Når det gjelder ønske om et møte mellom kommunens saksbehandlere og beboere i planområdet for å diskutere det nye planforslaget, vil vi komme tilbake til dette i forbindelse med offentlig ettersyn. Planen antas å ligge ute til høring fram til august/september 2009.

### **Oppsummering**

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalget for plansaker vedtar å legge forslag til ny reguleringsplan for Holstadkulen ut til offentlig ettersyn fram til høsten 2009 og samtidig vedtar å sende forslag om opphevelse av gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen ut på høring.

### **Offentlig ettersyn 07.07.09-15.09.09**

Hovedutvalg for teknikk og miljø kom med følgende uttalelse under behandling i møte 04.06.09:

Behovet for F1 vurderes i forhold til omregulering til bolig. Forlengelse av fortau vurderes. Sti fra FA 3 og videre nordover i utmarka må sikres. En bør drøfte om gnr 15/7 og 6/2 kan tas inn i reguleringsplanen eventuelt til boligformål.

Planforslaget ble i møtet vedtatt lagt ut til offentlig. Varsel om dette ble sendt berørte parter 30.06.07 og ble annonsert i avisene 07.07.09.

Det har kommet inn følgende uttalelser:

#### 16. Kommuneadministrasjonens planforum (12.08.09)

Planforum mener at friområdet F1 fortsatt skal opprettholdes som friområde.

#### 17. Statens vegvesen (31.08.09)

Vegvesenet viser til at de i forbindelse med igangsetting av planarbeidet ba om at det ble redegjort for de trafikale konsekvensene av planforslaget for å kunne vurdere et eventuelt behov for sikkerhetstiltak i kryss ved riksvei 152. Ettersom det går fram av kommunens saksframstilling at det legges opp til svært beskjeden boligutvikling i området, vurderer vegvesenet det til at det ikke er behov for tiltak ved riksveien.

#### 18. Birgit Gullerud og Øyvind Fredriksen (13.09.09)

Eiere av gnr 14/3 og 15/3, det vil si landbruksarealet på begge sider av Åsulvs vei, gir uttrykk for at de ikke er villige til å avstå grunn til veiutvidelse eller fortau dersom dette går på bekostning av dyrket mark. Videre vil de ikke godta at området merket SBK3 blir fredet og ber Ås kommune dokumentere hva som er funnet av arkeologisk materiale på dette stedet. De ber også om å eventuelt få funnene påvist ettersom det på 1960-tallet foregikk mye i området, blant annet uttak av sand.

#### 19. Ingrid Langhammer og Oddbjørn Pettersen (14.09.09)

Eier av gnr 15 bnr 21, Åsulvs vei 11, mener behovet for lekeplassen F1 er økende ettersom det blir flere og flere barnefamilier i området. Videre er hun glad for forslaget om fortau langs Åsulvs vei og mener det bør legges atskilt fra veien med kantstein for å hindre stor fart. Hun mener dessuten gnr 15, bnr 7 og gnr 6 bnr 2 er en del av Holstadkulen og selvfølgelig må innlemmes i planområdet. Det vises for øvrig til tidligere brev til kommuneingeniøren angående furuskogen langs Åsulvs vei. Denne sammen med plantefeltet med granskog på gnr 15/10 gjør området mørkt og dystert. Avslutningsvis nevner hun egne planer om fradeling og utbygging på eiendommen 15/21.

#### 20. Ola Smisetfoss (14.09.09)

Eier av gnr 15 bnr 30, Herløgs vei 8, mener også at ballsletta må beholdes, at det er positivt med fortau og at belysning må på plass langs Åsulvs vei. Her sies også at trærne langs Åsulvs vei utgjør et vegetasjonsproblem ettersom disse stadig henger ut over veibanen og foreslår omregulering fra landbruks- til boligformål på eiendommen 15/10. Smisetfoss mener reguleringsplanen bør si noe om beplantning på hver enkelt tomt ettersom området er svært vindutsatt. Videre mener han at nytt vann- og avløpssystem burde legges til rette for bygging av noen flere boliger i området.

#### 21. Akershus fylkeskommune(15.09.09)

På bakgrunn av fylkeskommunens rolle som fagmyndighet for kulturminnevern, foreslår Fylkesrådmannen følgende tekst tatt med i bestemmelsene knyttet til "offentlig trafikkområde": *Alle tiltak som kan komme i berøring med sikringssonen til gravhaug R114295 (SBk2) der denne strekker seg inn i reguleringsformål offentlige trafikkområder som vist på plankart, skal oversendes kulturvernmyndigheten ved Akershus fylkeskommune.*

Det opplyses videre at bosetningssporene R121794 på østsiden av Åsulvs vei, se vedlegg 3 og 5, som ble undersøkt og datert etter avtale med riksantikvaren, nå er formelt søkt frigitt ved dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 4. ledd. For øvrig ser Fylkesrådmannen det som positivt at det i planbestemmelsene ikke tillates ytterligere oppdeling av eiendommene.

22. Marit og Trygve Kvarme (15.09.09)

Eiere av gnr 15 bnr 17, Herløgs vei 4, protesterer mot en eventuell omdisponering av friområdet F1 til boligformål og på eventuell fortetting langs Herløgs vei, som dessuten opplyses å ha blitt anlagt smalere enn vanlig kommunal standard da den ble bygget i 1980.

23. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (02.11.09)

Landbruksavdelingen vurderer at plangrensen er i tråd med kommuneplanen og forstår det slik at bevaringsområdet kalt SBk1 på eiendommene 15/10 og 15/31 vil ivareta hensynet til verdifullt jordbrukslandskap sydover.

Når det gjelder samfunnssikkerhet, vises det til sjekklister mottatt 22.10.09. Fylkesmannen oppfatter temaet akseptabelt dokumentert, og beredskapsstaben ber generelt om at opplysningene samles slik at fare for uønskede hendelser og avbøtende tiltak framgår i samme avsnitt.

**Kommentarer til uttalelsene ved offentlig ettersyn (07.07.09-15.09.09)**Til uttalelse 16,19 og 22

Det foreslåtte friområde F1 er en videreføring av friområdet med ballplass/ lekeplass i gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen og vil ikke, slik hovedutvalg for teknikk og miljø stilte spørsmål ved, bli omregulert til boligformål.

Til uttalelse 17

Uttalelsen tas til orientering.

Til uttalelse 18

Ved grunnavståelse i forbindelse med regulert veiutvidelse som følge av reguleringsplan, kan eier kreve erstatning for tap samt innløsning av arealet innen 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak som er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

Angående regulering til spesialområde - bevaring av kulturminne SBk3, vises det til følgende beskrivelse i rapport Akershus fylkeskommune fra registrering av automatisk fredete kulturminner datert 04.03.09: *"Det er registrert to gravhauger (123956), (i planforslaget kalt SBk3, se vedlegg 3 og 5, kommunens kommentar) fra jernalder som ligger på den nordre delen av Holstadkulen. Gravhaugene ligger øst for skogsveien som strekker seg fra Åsulvs vei mot nord. Grunneier forteller at skogsveien er den eldre traseen for Drøbakveien. Når vi vet at gravhauger ofte er plassert ved ferdselsveier, er det rimelig å tro at gravhaugene er anlagt i forbindelse med veifaret. Gravhaugene er datert til jernalder (500 f.Kr. til 1050 e.Kr.) da hauglegging var en utbredt gravskikk. Det ble funnet to andre gravhauger på Holstadkulen i løpet av registreringen (innenfor områdene kalt SBk1 og SBk2, kommunens kommentar). I tillegg er det flere tidligere kjente gravminner i nærområdet. Gravhaugene på R123956 kan dermed settes inn i en større kulturhistorisk sammenheng på Holstad.*

Arealet foreslått regulert til SBk3 for å sikre fornminnet R123956, se vedlegg 3 og 5, er her redusert vesentlig i forhold til i forrige planforslag.

### Til uttalelse 19 og 20

Eiendommen gnr 15/7 er utelatt fra planområdet ettersom den i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås er disponert til landbruksformål og dermed ikke er et aktuelt utbyggingsområde. Plantefeltet på gnr 15 bnr 10 er en del av arealet avsatt til landbruksformål på eiendommen. Hva som bør skje videre med trærne som tydeligvis er til en viss sjenanse, bør en komme tilbake til i samråd med grunneier og eventuelt landbruksmyndighetene.

### Til uttalelse 21

Uttalelsen tas til orientering, og reguleringsbestemmelsene vil bli justert i tråd med Fylkesrådmannens forslag. Når det gjelder ytterligere oppdeling av tomtene, vises det til eget punkt nedenfor.

### Til uttalelse 23

Uttalelsen tas til orientering.

## **Utdypende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Fylkesmannens avdeling for samfunnssikkerhet og beredskap har etterlyst en mer omfattende ros-analyse. Her gjengis innholdet i kommunens brev som fulgte sjekklisten for planlegging som etterpå ble oversendt beredskapsavdelingen, beskrevet i forhold til følgende temaer:

### Naturgrunnlag

I forbindelse med uttalelser fra beboere, er det kommet frem at Holstadkulen er utsatt for vind og at det er viktig med en viss vegetasjon for å dempe virkningen av trekk. Ellers ingen forhold som er særlig problematiske.

### Lokaliseringsfaktorer

Når det gjelder lokalisering, vil planområdet omfatte boligområdene på Holstadkulen og vil erstatte tidligere reguleringsplan for området som riktignok også inkluderte deler av landbruksarealene. Den gjeldende kommuneplanens arealdel er dessuten retningsgivende for planarbeidet, og avstand til servicetilbud samt skole og barnehage, ligger til grunn for beslutningen om at det ikke skal legges til rette for særlig økning i antall boliger i planområdet.

### Landskap og estetikk

Planforslaget innebærer ikke at det legges opp til vesentlige endringer av landskapsbildet i området. Det er ikke laget rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av foreslått regulert fortau langs Åsulvs vei. Sistnevnte er for øvrig en del av planforslaget som vil utløse behov for offentlige midler.

### Jordvern

Planforslaget er utarbeidet i henhold til arealdelen til gjeldende kommuneplan for Ås 2007-2019, og har ingen konsekvens for landbruksareal med unntak av foreslått fortau som legger et mindre beslag på dyrka mark langs Åsulvs vei.

### Biologisk mangfold

Det er registrert viktige områder for biologisk mangfold i planområdets umiddelbar nærhet. Dette dreier seg i første rekke om dammer med potensial for stor salamander. Det er også konstatert en mindre dam i sommer som kan ha stor salamander. Denne ligger nordøst for eiendommen gnr 15 bnr 24 i Åsulvs vei i et område avsatt til gang- og sykkelvei i planforslaget. Gangveien vurderes tatt ut av planområdet, eventuelt omreguleres til friområde F2.



Arkeologiske funn

Det er registrert funn av 4 automatisk fredete kulturminner i planområdet. Disse er sikret gjennom at det er avsatt store vernesoner rundt funnene samt ved bestemmelser.

Leke- og oppholdsarealer

Det er opprinnelig avsatt et grøntareal for lek og idrett i form av et friområde i planen. Etter en vurdering, slik hovedutvalget for teknikk og miljø har tatt til orde for, vil arealet ikke bli omdisponert til boligformål.

Trafikksikkerhet

Planforslaget tilfredsstillende kommunal veinorm for veibredder, grøfter, frisiktsoner og byggegrensar. Snuplasser vil kunne bli noe utvidet.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planområdet er i tillegg til ovennevnte vurdert i forhold til naturbaserte sårbarhetsfaktorer som skred, flom, stråling(radon), vind (se over), tap av vegetasjon (se over) og virksomhetsbasert sårbarhet som fare for brann/eksplosjon, avrenning fra giftig avfall og elektromagnetisk stråling. Det er ikke registrert forhold her som skulle tilsi spesiell beredskap, se over.

### **Endringer av plankart og reguleringsbestemmelser etter offentlig ettersyn (07.07.09-15.09.09)**

Innkommne bemerkninger i forbindelse med offentlig ettersyn og vurderinger av disse ført til følgende endringer av plankart og bestemmelser:

Avgrensning av spesialområder for kulturminner

Det er foretatt en justering av arealer avsatt til spesialområdene SBk2 og SBk3. For SBk3 er områdets avgrensning mot nord, nordøst og sørøst trukket nærmere selve sikringssonen rundt kulturminnet slik at arealet er vesentlig redusert. For SBk2 er områdets utstrekning mot nord og øst noe redusert.

Forlengelse av fortau, utvidelse av grøfter og vendehammer/snuplasser

Fortauet på vestsiden av Åsulvs vei som stoppet ved eiendommen gnr 15/10, er foreslått forlenget med ca 50 meter fram til kryss med Herløgs vei. Vendehammer er utvidet i henhold til kommunal veinorm. Regulert veibredde i Herløgs vei er utvidet til 8,0 meter inkludert grøfter.

Nye reguleringsbestemmelser (vedlegg 3)

I henhold til uttalelse fra kulturvernmyndigheten Akershus fylkeskommune, er det lagt til følgende reguleringsbestemmelse under punkt 5 trafikkområder:

*"Alle tiltak som kan komme i berøring med sikringssonen til gravhaug R114295 der denne strekker seg inn i reguleringsformål offentlige trafikkområder som vist på plankart, skal oversendes kulturvernmyndigheten ved Akershus fylkeskommune".*

Det er lagt til en bestemmelse 2 f) som sier at ny boligbebyggelse skal ha maksimalt bruksareal på 300 m<sup>2</sup>. Dette er for å sikre at det ikke bygges altfor store boliger på de største tomtene i planområdet.

Det er lagt til bestemmelse om friområde/turvei i § 5.0 - Friområder i reguleringsbestemmelsene.

**Behandling i HTM etter offentlig ettersyn (07.07.09-15.09.09):**

Hovedutvalg for teknikk og miljø HTM behandlet revidert forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen i møte 18.03.10 og vedtok at saken skulle tilbakesendes og bearbeides med hensyn på følgende forhold:

1. Bygningsstørrelsen begrenses kun av maksimal utnyttingsgrad.
2. Fradeling kan aksepteres der dette ikke er i strid med kulturminner.
3. Planen vurderes utvidet til å omfatte eiendommene mellom B2 og B3.

**Drøfting av punktene 1, 2 og 3 i HTM-vedtak:**Bygningsstørrelse og fradeling (pkt. 1 og 2)

I forslag til reguleringsbestemmelser, nå punkt 2.0 e (vedlegg 3) står det at ny boligbebyggelse skal ha et maksimalt bruksareal på 300 m<sup>2</sup>. Denne begrensningen er foreslått for å unngå altfor store hus på de største tomtene og dermed en "overutnytting" som kan vanskeliggjøre eventuell framtidig tomtedeling på disse eiendommene. Bestemmelse om maks utnyttingsgrad BYA alene ville derimot vært tilstrekkelig ved mer normalt store eiendommer og etter eventuell fradeling.

HTM signaliserer med sitt vedtak ønske om en mer liberal holdning til fradeling i planområdet der dette ikke er i strid med spesielt kulturminner. Noen av tomtene på Holstadkulen har potensial for deling uten at dette medfører konflikter med tanke på bevaring av kulturminner og bevaring av viktig terreng og vegetasjon.

Utvidelse av planområdet (pkt. 3)

Hovedutvalg for teknikk og miljø ønsket dessuten en vurdering av om planområdet skal utvides til å omfatte eiendommene gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 som ligger mellom B2 og B3 på reguleringskartet. Bygnings- og reguleringssjefen besluttet å sende forslaget til behandling i kommuneplanutvalget ettersom en slik utvidelse vil være i strid med arealdelen i gjeldende kommuneplan for Ås 2007-2019.

**Behandling i kommuneplanutvalget 13.10.2010:**

Kommuneplanutvalget vedtok i sin behandling av saken 13.11.2010, sak 61/10, at gnr 15 bnr 7 og gnr 6 bnr 2 skal omdisponeres til boligformål og dermed innlemmes i planområdet med betegnelsen B4 og B5 (se plankart vedlegg 2). I forslag til revidert kommuneplan for Ås 2011-2023, arealdelen, gjenspeiles dette ved at de samme eiendommene foreslås omdisponert til nettopp boligformål, noe som tydelig signaliserer et politisk ønske om fortetting innenfor eksisterende boligområde på Holstadkulen fremfor mer spredt boligbygging andre steder i Vestbygda.

**Salamanderdam:**

Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse ovenfor og til at det er registrert viktige områder for biologisk mangfold innenfor planområdet og i dets umiddelbare nærhet som i første rekke kan dreie seg om dammer med potensial for stor salamander. I forbindelse med kartlegging utført i 2005 ble denne arten ikke påvist ved dammen på eiendommen gnr 15 bnr 7. Imidlertid ble det på oppdrag fra Ås kommune gjennomført ny kartlegging i 2009-2010, og bygnings- og reguleringssjefen er nå kjent med at det er registrert forekomst av stor salamander ved dammen på 15/7. Kommuneplanutvalget visste imidlertid ingenting om disse funnene ved sin behandling av saken 13.11.2010.

Det opplyses i denne sammenheng at Direktoratet for naturforvaltning samarbeider med Miljøverndepartementet om å utarbeide en mulig forskrift for å verne dammer med stor salamander. Formålet med en slik forskrift er å sikre at storsalamander, "Triturus cristatus", som er utpekt som prioritert art, og dens genetiske mangfold ivaretas på lang sikt, og at arten forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Forskriften er ment å gjelde for hele landet og vil, dersom den blir vedtatt, innebære et generelt forbud mot uttak, skade eller ødeleggelse av storsalamander samt meldeplikt ved tiltak innenfor det økologisk funksjonsområdet for storsalamander. Med sistnevnte menes dammer, tjern og lignende som er tilholdssted for arten med tillegg av en omkringliggende sone med radius 300 meter.

Saken er videre drøftet med plan- og miljøvernrådgiveren i kommunen som samtykker i at det inntil videre bør legges opp til en beskjedne boligutvikling på denne eiendommen, der dammen med storsalamander for øvrig utgjør et viktig innslag i nærområdets grøntstruktur.

OBS! Det vil i denne omgang derfor bli foreslått en reguleringsbestemmelse om meldeplikt for tiltak på eiendommen gnr 15/7, (se vedlegg 3 punkt 7.2).

Med henvisning til de ovennevnte vedtakene i hovedutvalg for teknikk og miljø 18.03.2010 og deretter i kommuneplanutvalget 13.11.2010 samt funn av salamanderdam på gnr 15 bnr 7, vil det i reguleringsbestemmelsene for revidert planforslag legges til rette for fradeling dersom dette ikke er i konflikt med leveområde for salamander og bevaring av kulturminner, viktige terrengformer eller verdifull vegetasjon. Dette kan være aktuelt for de eiendommene innenfor planområdet som er på minst 1400 m<sup>2</sup>, se nedenfor.

### **Siste endringer av plankart og reguleringsbestemmelser**

Ettersom planarbeidet har pågått over så lang tid og det i mellomtiden har kommet en ny plan- og bygningslov av juni 2008 med en plandel som så vidt hadde trådt i kraft da forrige planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn 07.07.09, finner bygnings- og reguleringsjefen det riktig å sende det reviderte planforslaget ut på ny høring etter den nye loven.

Dette innebærer automatisk en del endringer av plankart og reguleringsbestemmelser:

- Spesialområder for bevaring av kulturminner blir til hensynssoner for henholdsvis bevaring av kulturminner (gravhauger) og bevaring av naturmiljø (salamanderdam).
- Kommunalteknisk anlegg er ikke lenger spesialområde, men sorterer nå under bebyggelse og anlegg.
- Felles avkjørsel skifter kategori fra fellesområder til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og formålene har i tillegg delvis skiftet farge og skravur.

### Gnr 15/7 og 6/2

Ovennevnte vedtak i HTM og kommuneplanutvalget samt funn av storsalamander på gnr 15/7 (B4), medfører ytterligere endringer av reguleringsplankart og bestemmelser. Planområdet er nå på ca 60 daa og som tidligere nevnt utvidet med eiendommene gnr 15 bnr 7 (B4) og gnr 6 bnr 2 (B5). Både gnr 15/7 og 6/2 er i gjeldende kommuneplan, jamfør gjeldende reguleringsplan for Holstadkulen,

disponert til landbruksformål. I forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen foreslås nå eiendommene regulert til boligformål, hvorav gnr 15/7 utgjør 9,2 dekar og gnr 6/2 1,2 dekar.

Ettersom det er registrert salamander knyttet til dammen på eiendommen gnr 15 bnr 7, vil deler av eiendommen i første omgang bli belagt med restriksjoner i form av en hensynssone rundt dammen, og det er foreslått en byggegrense som kun legger opp til fradeling av inntil 2 boligtomter på eiendommens østre halvdel.

#### Forlengelse av kommunal vei og fortau og tillegg til bestemmelse

Den offentlige veien og fortauet føres videre nordover fra Herløgs vei og fram til eiendommen gnr 6 bnr2. Veien er foreslått flyttet noen meter østover forbi eiendommen 15/14 slik at regulert fortau på vestsiden av Åsulvs vei ikke berører eksisterende bygninger. I tillegg er det lagt til tekst i reguleringsbestemmelsenes punkt 4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter ønske fra Akershus fylkeskommune, slik det er beskrevet ovenfor under uttalelser ved offentlig ettersyn.

#### Angående deling av eiendommen gnr 15 bnr 21

Før behandlingen i hovedutvalg for teknikk og miljø i mars 2010, hadde det vært en omfattende diskusjon om deling av eiendommen gnr 15 bnr 21 som følge av grunneieres sterke ønske om å bygge en ekstra bolig på tomta i forbindelse med generasjonsskifte. I tett samarbeid med kulturminnevernmyndigheten Akershus fylkeskommune og etter flere befaringer, har kommunen vurdert muligheten for å etablere en egnet boligtomt ved normal deling av eiendommen. Av hensyn til fornminnet, tidligere med benevnelse SBk2, nå HH730\_3, er det imidlertid ikke ønskelig å etablere en separat atkomst til en eventuelt fradelt tomt i sør. I stedet må det ved eventuell deling tinglyses rett til felles atkomst med gjenværende parsell. Akershus fylkeskommune har dessuten vært opptatt av at fjellknausen på eiendommen ikke skal bli berørt ved en utbygging. Dermed vil en fradelt tomt få en svært begrenset utbyggingsmulighet. Det som likevel taler for en deling av eiendommen gnr 15/21, er ulempene grunneier påføres ved at en stor del av eiendommen foreslås regulert til hensynssone båndlegging for bevaring av kulturminne.

#### **Siste oppsummering og konklusjon:**

Viktige elementer i utarbeidelsen av ny reguleringsplan for Holstadkulen har vært å legge til rette for videreutvikling av boligbebyggelsen i området i tråd med kommuneplanmens arealdel samt å foreta en registrering og sikring av verdifulle kulturminner. Dette er ivare tatt gjennom utforming av mer oppdaterte og lettere anvendbare reguleringsbestemmelser og gjennom sikring av fornminner ved regulering av disse til hensynssone for bevaring av kulturminner. I tillegg har det vært viktig å ta stilling til grad av utnyttning av eiendommene i lys av at det nå er registret forekomst av stor salamander innenfor det foreslått utvidete planområdet.

Under henvisning til saksutredningen anbefaler teknisk sjef at hovedutvalg for teknikk og miljø vedtar å legge revidert forslag til endret reguleringsplan for Holstadkulen datert 20.05.09, sist revidert 04.02.2011, ut til nytt offentlig ettersyn.

**HTM-sak 13/11****GNR 55 BNR 533 - BREKKEVEIEN 7 - RAMMESØKNAD FOR BOLIG OG FORRETNINGSBYGG**

Saksbehandler: Gunnar Martinsen	Arkivnr: GB 55/533	Saksnr.: 10/3117
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø den 17.02.2011:**

Under henvisning til saksutredningen avslår teknisk sjef i medhold av plan- og bygningslovens § 2–1 de anmeldte byggeplaner for bolig- og forretningsbygg på gnr.55 bnr.533, da tiltaket er i strid med endret reguleringsplan for brannstasjonstomta (R-250).

Under henvisning til saksutredningen avslår teknisk sjef i medhold av § 19-2 i plan og bygningsloven av 2008 søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende høyden, da det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Reguleringsplan med bestemmelser
2. Bygningsmyndighetenes brev av 17.11.10 til ansvarlig søker
3. Redegjørelse av tiltaket
4. Arealoversikt
- 5 – 19. Situasjonsskart og tegninger
- 20 – 22. 3D-illustrasjoner
- 23 – 24. Søknader om dispensasjoner.
- 25 – 28. e-mail-korrespondanse mellom utbygger og rådmann.

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

Alle sakens øvrige dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**

- Meinich Arkitekter AS. v/Trine Lise Sonne, Briskebyveien 74 0259 OSLO
- Ove Skår AS, Klokkegårdveien 16. 1711 Sarpsborg

**SAKSUTREDNING:****Regulering:**

Eiendommen omfattes av endret reguleringsplan for brannstasjonstomta (R-250), vedtatt av kommunestyret 1.4.09. Området er forutsatt utnyttet til bolig, forretning og forsamlingslokale.

I følge de tilhørende bestemmelsene fremgår bl.a. følgende: Fasadene skal ligge i byggegrensene som kartet viser. Bebyggelse skal ha flatt tak med gesimshøyde som ikke overskrider 12,5m over terreng/fortau. Byggegrense er den samme som formålsgrense. Maks tillatt bruksareal for forretning, kontor og forsamlingslokale i 1.etasje skal være inntil 2000m<sup>2</sup>. For leilighetene 2. til 4. etasje tillates et bruksareal på inntil 4000m<sup>2</sup>. Parkeringsdekning skal dekkes på egen grunn i henhold til norm. Se vedlegg 1.

**Forhåndskonferanse:**

Den 7.6.10 ble det avholdt forhåndskonferanse der hovedsakelig sakens ytre rammer i forhold til den reguleringsmessige situasjonen ble diskutert. Bygningmyndighetene konkluderte med at man stiller seg negativ til etablering av en 6 etasjes bygning, for øvrig positiv til en godt begrunnet søknad om dispensasjon fra regulert formålsgrense mot syd forutsatt at det ikke innkommer protester og at de øvrige bestemmelsene i planen følges.

**Byggemelding:**

Søknad om rammetillatelse for oppføring av boligblokk og forretningsbygg med til sammen 6 etasjer (mot Brekkeveien i øst) innkom 26.10.10. Den var vedlagt søknader om dispensasjon på følgende områder:

Byggehøyder (fra regulert 12,5m til byggemeldt 19,6m). (se vedlegg 23).

Fra regulert bygge og formålsgrense. Jf situasjonskart. (se vedlegg 24).

Fra reguleringsplanens krav til parkering ved frikjøpsordning. (Utgår)

I følgeskriv til søknaden bad ansvarlig søker om at det tas kontakt for dialog om prosjektet dersom kommunen har til hensikt å avslå søknaden.

**Møte 5.11.10:**

Den 5.11.10 ble det avholdt et nytt møte i Ås rådhus vedrørende saken. Til stede var representanter fra ansvarlig søker, tiltakshaver, bygningssjef og saksbehandler.

Brev av 17.11.10 fra bygningmyndighetene til ansvarlig søker, er først og fremst en oppsummering av det som ble diskutert på møtet 5.11.10. Innholdet omtaler i det alt vesentlige de uavklarte forhold (med særlig fokus på byggehøyder og parkering) som må følges opp før det er grunnlag for å fremme saken med positiv innstilling for hovedutvalget for teknikk og miljø. I brevet har man ikke omtalt dispensasjonssøknaden vedrørende bygge og formålsgrenser da dialogen og forståelsen av denne delen av søknaden på mange måter var avklarende. Det vises til brevet i sin helhet som konkluderer med at bygningmyndighetene imøteser et omarbeidet forslag med reduserte byggehøyde (fjerning av en mellometasje for østre boligfløy mot Brekkeveien og noe reduksjon av hoveddekke over forretningsetasje) slik at overskridelsen blir mer akseptabel i forhold til gjeldende reguleringsplan. Søknad om dispensasjon kan eventuelt vurderes på dette grunnlag. På bakgrunn av den uavklarte parkeringssituasjonen som følge av at kommunen ikke vil gå inn for en frikjøpsordning, ble det bedt om at det må utarbeides nytt

dokumentasjonsmateriale som viser hvordan parkeringsbehovet er tenkt løst. Se vedlegg 2.

**Revidert søknad:**

Den 21.12.10 innkom det revidert søknadsmateriale. Den var vedlagt et følgeskriv der det opplyses at tiltakshaver ønsker at opprinnelig omsøkt antall etasjer (6 mot Brekkeveien) skal legges til grunn for politisk behandling. Dette begrunnes med at det er viktig å gjøre politikerne oppmerksom på at de arkitektoniske kvalitetene som området, bygningen og leilighetene får ved ikke å lukke kvartalet mot nord. Det er viktig at det ved politisk behandling fremkommer at en løsning hvor østfløy må utføres med en etasje lavere, tvinger fram en omdisponering av prosjektet og den tillatte utnyttelse. Det hevdes at dette vil være mer i tråd med planens bokstav, men gir åpenbart dårligere kvalitet for både prosjektet og omgivelsene, Tiltakshaver mener det er viktig å stå for det som arkitektkonkurranse og prosjektarbeid har ført fram til, og også prøve å få den intensjonen helt fram til de folkevalgte.

Revideringen inneholder erstatning av noen tidligere innsendte dokumenter med samme betegnelse samt noe supplerende og oppdatert materiale herunder tegningsgrunnlag for en ekstra parkeringsetasje som imøtekommer kravet til parkeringsdekning som følge av at frikjøpsordning ikke kunne påregnes. Ny komplett løsning er vist på plantegninger av kjeller U.2 (vedlegg 6) og kjeller U.1 (vedlegg 7). Totalt utgjør dette 139 p-plasser. I tillegg etableres 4 p-plasser på utvendig terreng (se situasjonsplan vedlegg 5) Til sammen gir dette et overskudd på 34 p-plasser i forhold til det totale krav. For øvrig vises til den skriftlige redegjørelsen (se vedlegg 3). Løsningen innebærer at tidligere innsendt søknad om dispensasjon fra krav til parkering utgår.

Det vises til at revisjonen av rammesøknaden ikke medfører endringer for høyder på fløy mot vest. Årsaken er foreløpig å unngå revidering av alle snitt og fasader kun for dette. Høyden forutsettes allikevel redusert med 25cm, til en overhøyde på 1,25m over regulert høyde, ved at hele dekket over 1.etasje reduseres eller senkes (det vises til disp. søknad vedlegg 23). Det bes om at denne reduksjonen settes som vilkår i en tillatelse, slik at kommunens ønske allikevel blir ivaretatt.

Det øvrige innsendte materialet til rammesøknad som innkom 26.10.10, skal legges til grunn for søknaden. Komplette oppdatert søknadsmateriale fremgår av redegjørelse (se vedlegg 3), arealoversikt (se vedlegg 4), situasjonskart, planer, snitt og fasader (se vedlegg 5 – 19) samt 3D - illustrasjoner (se vedlegg 20 – 22).

Dispensasjonssøknad fra regulert høyde (se vedlegg 23)

Dispensasjonssøknad fra regulert bygge og formålsgrænse (se vedlegg 24)

I den skriftlige redegjørelsen til rammesøknaden fremgår at 1. etasje består av forretningsareal på ca 1800m<sup>2</sup>. De resterende 200m<sup>2</sup> i denne etasje inneholder boder, boliginn ganger, nedkjøringsramper og trafo.(se vedlegg 3).

Utomhusarealene er ivaretatt på hoveddekket over forretningsdelen i 1.etasje. Arealets størrelse som er på 837m<sup>2</sup>, skal gis en parkmessig opparbeidelse og skal inneholde fellesarealer med plass til lek og sitteplasser. I tillegg har samtlige leiligheter balkong. (Se tegning vedlegg 9 og 3D – illustrasjon vedlegg 22).

Over hoveddekket er tiltaket bygd opp med to bygningsvolumer til boligformål, der boligfløy mot øst langs Brekkeveien omsøkes i 6 etasjer (19,6m) og boligfløy mot vest mot Moerveien i 4 etasjer (13,75m). (se snitt-tegning vedlegg 16 hvor inntegnet regulert høyde også er innlagt).

Totalt utgjør begge boligfløyer 52 leiligheter med størrelse varierende fra 43,5m<sup>2</sup> til 122m<sup>2</sup>. Samlet bruksareal for alle boliger blir i underkant av 4000m<sup>2</sup>. Boder, trapper og korridorer er ikke medregnet. Det vises til arealoversikt for samtlige etasjer (se vedlegg 4). For mer utfyllende opplysninger om prosjektet så vises til vedlagte redegjørelse til rammesøknad. (se vedlegg 3).

### **Dispensasjoner**

Som følge av at tiltaket overskrider reguleringsplanens fastsatte høyde på 12,5m, så er det søkt om dispensasjon fra byggehøyder for vestre fløy med høyde på 13,75m og for østre fløy med høyde på 19.6m. Overskridelsene blir på henholdsvis 1,25m og 7,1m.

I begrunnelsen vises det bl.a. til at det ikke er mulig å oppføre et bygg i 4 etasjer innenfor regulert høyde p.g.a. økte krav til isolasjon, lyd og konstruksjoner samt nødvendig plass for fremføring av balansert ventilasjonsanlegg.

Det søkes også dispensasjon fra regulerte bygge- og formålsgrense. Prosjektet viser utkragning av bygningsvolumer og balkonger som gjelder overskridelser av regulerte byggegrenser med 1m. Dette gjelder først og fremst fasadene mot vest og sør, men også noe mot øst. På hjørnet mot sydvest blir utkragningen 3,8m som følge av at byggegrensen er skrå her. Høyde for underkant av utkragningen er 4,2m over fortau.

For begge dispensasjonssøknadene har ansvarlig søker, redegjort for flere forhold ved prosjektet som angivelig og på bakgrunn av en helhetsmessig betraktning bidrar til økte bokvaliteter. Etablering av 2 ekstra etasjer mot Brekkeveien som medfører at bygget blir i 6 etasjer, vil angivelig danne en høy bymessig fortsettelse langs denne gaten.

Det søkes også dispensasjon fra formålsgrensen ved at trafo blir innlemmet i byggets 1.etasje. Dimensjonering blir gjort etter behov. (se vedlegg 3, 23 og 24)

### **Alternativ byggemelding**

Som et alternativt forslag til politisk behandling, ber tiltakshaver om å få vurdert tiltaket med inntrukket 6. etasje som vist på takplantegning vedlegg 14 og 3D-illustrasjon vedlegg 22. Dersom denne løsning velges, vil den kunne legges til grunn for et prinsipielt politisk vedtak. Kompletterende material for alternativ løsning vil da eventuelt kunne ettersendes før endelig tillatelse gis av administrasjonen.

### **Andre instanser**

Det foreligger brannteknisk rapport datert 14.9.10 som er utarbeidet av brannteknisk konsulent.

Kopi av brev datert 29.10.10 fra Sivilforsvaret til ansvarlig søker bekrefter at det er gitt dispensasjon fra krav til tilfluktsrom.



I kopi av brev datert 16.12.10 fra Arbeidstilsynet til tiltakshaver fremgår at nødvendig samtykke er gitt.

### **Nabovarsling**

I forbindelse med nabovarslingen er det ikke innkommet bemerkninger til søknaden.

### **Vurdering av saken, med konklusjon:**

Teknisk sjef ser ut i fra begrunnelsen for dispensasjonen at søknaden med overskridelsene av regulert grense for bebyggelse er utarbeidet for å skape god arkitektonisk variasjon med et godt formspråk som ivaretar krav til god utforming, miljø, lys, solforhold og stedstilpasning også i forhold til forventet utbygging av naboeiendommen i det såkalte Hotellkvartalet. På grunn av utkragingenes høyde over gateplan, så vil det ikke oppstå siktproblemer. Overskridelsene av regulert grense for bebyggelse er arealmessig langt mindre enn det ubenyttede arealet mot nord.

Tiltaket overskrider regulert formålsgrense som er avsatt til spesialområde for kommunal virksomhet avsatt til trafo. Ut i fra den valgte løsning ser teknisk sjef det som uproblematisk å gi dispensasjon for flytting av trafo, da det i omsøkt prosjekt er påtenkt et integrert transformatorrom der størrelse blir tilpasset krav fra nettleverandør samt at flyttingen vil gi helsemessige gevinster ved at boliger ikke ligger over trafoen. (se redegjørelse og dispensasjonssøknad vedlegg 3 og 24).

En ser i ettertid at det i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til økt plassbehov som følge av økte krav til tekniske løsninger som er beskrevet foran. Da det er dette som medfører en vesentlig del av overskridelsen for vestre fløy mot Moerveien, ser teknisk sjef det som uproblematisk at denne delen av tiltaket kan oppføres i omsøkt høyde på 13,75m over gateplan.

Selv om ansvarlig søkers begrunnelse for å bygge i 6 etasjer i østre fløy er knyttet til tiltakets helhet der hensikten er å oppnå, best mulig bokvaliteter totalt sett, så er overskridelsen av regulert byggehøyde på 7,1m langt over hva man vanligvis kan gi dispensasjon for.

Det er gitt ulike opplysninger om leilighetenes brusareal der det i redegjørelsen vedlegg 3 er angitt at arealet er tett opp til tillatt 4000m<sup>2</sup>. eksklusiv boder, trapper og korridorer.

Vedlegg 4 inneholder en tabell som angir eksakte opplysninger om bruksarealer i alle etasjer i tiltaket. Av tegningsgrunnlaget ser vi at totalt bruksareal for leilighetene, inkludert fellesarealer er 4623m<sup>2</sup>, det samme som opplyst i tabellen.

I følge beregningsregler i NS.3940 så skal fellesarealer medregnes i bruksareal for leiligheter.

Dette innebærer at overskridelsen av bruksarealet for leilighetene er 623m<sup>2</sup> over det som er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet. En reduksjon av høyden med en etasje mot øst, dvs. 4 etasjer pluss tilbaketrasket 5. etasje, vil gi et samlet bruksareal til boligformål i samsvar med reguleringsplanen.

Overskridelsene av regulert høyde og bruksareal, som tilsvarer en hel etasje, er så vesentlig at dersom søknaden skal godkjennes, bør eiendommen først omreguleres.

På bakgrunn av sakens betydelige overskridelser, ser teknisk sjef det som problematisk at Ås sentrum skal utbygges med 6 etasjer og tilføres en bymessig struktur på dette nivå. En slik utvikling vil i neste omgang skape presedens for den fremtidige utviklingen av sentrum. Vi minner om at gjeldende reguleringsplan på maks 4 etasjer, ble vedtatt for mindre enn 2 år siden, og kjøper/tiltakshaver har vært kjent med planens høydebegrensninger. I denne sammenheng skal også opplyses at Hotellkvartalet i nord som omfattes av reguleringsplan for Ås sentrum (R 203) legger opp til maks 4 etasjer, men at det ble gitt dispensasjon for en tilbaketrunket 5. etasje mot øst.. Det er også varslet igangsatt utarbeidelse av reguleringsplan for naboeiendommen Moerveien 10 i sør. I følge planavdelingen blir maksimalt tillatt høyde her 4 – 5 etasjer.

Teknisk sjef er av den oppfatning at det alternative forslaget med tilbaketrunket toppetasje mot Brekkeveien (se tegning av takplan vedlegg 14 og 3D-illustrasjon vedlegg 22) gir et begrenset avvik som gir liten effekt for tiltakets helhet. Beslutningsgrunnlaget er også svært tynt, da ansvarlig søker ikke har tatt seg tid til å sende inn noe annet enn en tegning av takplan og en 3D-illustrasjon.

Vedlegg 25 – 28 viser til e-mail-kommunikasjonen i forkant av saken mellom tiltakshaver Ove Skår og rådmann Per Kierulf i perioden 10.3.10 og 25.10.10. Det fremgår at rådmannen her minnet om at eiendommen er ervervet med en klar forståelse av at rammene for utnyttelsen skal følges, da reguleringsplanen ble vedtatt for mindre enn et år siden. Eventuelle overskridelser som det ikke er grunnlag for å dispensere fra, bør fremmes som forslag om endring av reguleringsplanen.

På bakgrunn av ovenstående finner teknisk sjef at det ikke er grunnlag for å godkjenne byggesaken.

Teknisk sjef vil ikke motsette seg at det gis dispensasjon for en tilbaketrunket 5.etasje på fløyen mot øst.

**HTM-sak 14/11**  
**GNR 61 BNR 61 - FJELLVEIEN 6 - NYBYGG**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 61/61	Saksnr.: 10/3985
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringssjefen	13/11	17.01.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	14/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

1. Under henvisning til saksutredningen godkjenner hovedutvalg for teknikk og miljø i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 de anmeldte byggeplaner av ny bygning med 6 boenheter samt 3 frittstående boder og en personalbase på gnr. 61, bnr. 61, Fjellveien 6.
2. Hovedutvalg for teknikk og miljø gir i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven av 2008 dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for antall parkeringsplasser for Fjellveien 6.
3. Hovedutvalg for teknikk og miljø godkjenner utomhusplan for 1. byggetrinn, datert 15.10.2010.
4. Det overlates til bygnings- og reguleringssjefen å utforme nødvendige betingelser for rammetillatelsen.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10 (R-132) godkjent i kommunestyret 13.05.2009.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Byggesøknad fra Rakkestad Bygg AS mottatt 02.02.2011.
2. Dispensasjonssøknad fra Rakkestad Bygg AS datert 26.01.2011.
3. Foreløpig utomhusplan for gnr. 61, bnr. 61.
4. Utomhusplan for gnr. 61, bnr. 61, 1. byggetrinn, datert 15.10.2010.
5. Merknader fra Erik Hagen mottatt 10.01.2011 og 19.01.2011.
6. Reguleringsplan R-132 for Fjellveien 6, 8 og 10, vedtatt 13.05.2009.

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

7. Byggesøknad fra Rakkestad Bygg AS mottatt 03.01.2011.

8. Merknader fra Arbeidstilsynet mottatt 26.01.2011

**Utskrift av saken sendes til:**

Erik Hagen, Idrettsveien 3, 1430 Ås  
Rakkestad Bygg AS, v/Frank Haugrim, 1890 Rakkestad  
Eiendomsavdelingen v/Ole Harald Aarseth

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fjellveien 6, 8 og 10 (R-132), vedtatt av kommunestyret 30.04.2009. Eiendommen er regulert til bolig med boligbygg med maksimalt bebygd areal på 24 % BYA innenfor 7,5 meter gesimshøyde og 9,5 mønehøyde fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal i følge reguleringsbestemmelsene oppdeles i minst to atskilte bygningskropper. Innenfor området tillates det inntil 8 parkeringsplasser for varelevering og bevegelsehemmede.

Det er prosjektert for bygging av to nye bygninger på eiendommen hvor det i første omgang er innsendt egen søknad om oppføring av en ny bygning syd på eiendommen (byggetrinn 1). Nabo Erik Hagen har innsendt merknad på saken. Søknaden er innsendt som et-trinns søknad. Rakkestad Bygg AS er ansvarlig søker for tiltaket.

**Søknaden gjelder:**

Oppføring av ny bygning med 6 leiligheter og en personalbase, og 3 frittstående uteboder, 3 parkeringsplasser og en handicap-plass samt oppstillingsplasser for sykler som er prosjektert i dette byggetrinnet. I byggetrinn 2 og 3 kommer det en bygning med 12 leiligheter.

Boligen har et bruksareal på 379m<sup>2</sup> og bebygd areal på 265m<sup>2</sup> som utgjør 9 % hvor takoverbygg ved inngangsparti og veranda er medregnet.

**Utomhusplan:**

Det er innlevert utomhusplan/landskapsplan fra Blå Landskapsarkitekter datert 15.10.2010. Planen er i samsvar med reguleringsplanens planbestemmelser §5 pkt. 1.

**Dispensasjon:**

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om antall parkeringsplasser.

Det er prosjektert med 4 parkeringsplasser mot reguleringsplanen krav om 1 parkeringsplasser per småleilighet under 60m<sup>2</sup>, som i dette tilfellet utgjør krav om 7 parkeringsplasser. Dispensasjonen begrunnes med at leilighetene er for personer uten behov for parkeringsplass.

Teknisk sjef ser ikke noe i veien for at det gis dispensasjon fra krav om antall parkeringsplasser på bakgrunn av bruken av bygningen.

**Nabovarsling – merknader til søknaden:**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 31-3. Frist for uttalelse gikk ut 6. januar 2011.

Det er innkommet merknader fra nabo Erik Hagen, hvor det vises til manglende dokumentasjon, ulemper som bomiljø og verdiforringelse av eiendom. Det er gitt kort frist for merknader til varselet som ble mottatt i romjulen. Det bemerkes videre at tiltaket vil få en betydelig ulemper for nabolaget og en forringelse av eiendomsverdien ved salg i anleggsperioden. (se vedlegg nr. 5)

**Kommentar til naboens merknader:**

Teknisk sjef registrerer at det ikke er nye momenter utover det som er behandlet i forbindelse med reguleringsplanen tidligere. I følge plan- og bygningslovens § 1-9 kan ikke forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon hvor klagefristen for disse er utløpt, påklages.

Når det gjelder merknaden til en slik bolig i et boligområde, må det vises til at kommunen har flere boliger i Ås hvor det er personalbaser i boligområder. Det er ingen entydig grense for når en bolig går fra å være "vanlig" bolig til å bli institusjonsbolig.

Selv om det er varslet i julen 2010 og gitt kort frist, ville kommunen ha godtatt merknader som har kommet senere enn fristen.

**Arbeidstilsynets merknad og vurdering 20.01.2011: (se vedlegg nr. 8)**

Arbeidstilsynet krever at det skal tilrettelegges for yrkeshemmede.

Arbeidstilsynet gir sitt samtykke på vilkår av at virksomheten må sørge for at det innredes redskapsrom for oppbevaring og bruk av rengjøringsmidler og rengjøringsredskaper, samt utslagsvask med varmt og kaldt vann (personalbasen).

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Søknaden er i samsvar med gjeldende lov, forskrift og reguleringsplan med unntak av normen for parkeringsplasser. Ytterligere parkeringsplasser kan prosjekteres i neste byggetrinn.

Bebygd areal ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Utomhusplanen viser at tiltaket er i henhold til krav om universell utforming med atkomst fra bakkeplan på begge sidene av bygningen. Intern vei fra underetasjen til første etasje er innenfor gjeldende krav om stigningsforhold og bredde.

Søknaden anbefales godkjent.

**HTM-sak 15/11**  
**EGGET - KOMMUNALT BIDRAG TIL PUMPESTASJONER**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: M41	Saksnr.: 10/400
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

1. Ås kommune bidrar med kr. 400 000 eks mva til bygging av 2 pumpestasjoner i forbindelse med kloakkering av Egget. Det forutsettes av pumpestasjonene bygges etter kommunal standard. Utgiften dekkes gjennom årsgebyrer for vann og avløp.
2. Ås kommune overtar eierskapet av 2 pumpestasjoner og grøftetrasèene mellom pumpestasjonene og tilknytningspunktet ved Kongeveien (punkt A på vedlagte kart) når anlegget er ferdigstilt. Ås kommune blir da ansvarlig for fremtidig drift og vedlikehold av de 2 pumpestasjonene og grøftetrasèene mellom pumpestasjonene og punkt A.
3. Det kommunale bidraget forutsetter at alle de 16 eiendommene som har fått pålegg om tilknytning, kobler seg til både vann og avløp innen fristen 01.07.2011.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kart som viser planlagt felles privat vann- og avløpsnett
2. Kart som viser det kommunale ledningsnettet som er bygget

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

1. Varsel og pålegg om tilknytning ligger i saksmappa til den enkelte eiendom
2. Referat fra møte ml ÅK og 2 grunneiere, datert 03.04.2009
3. Søknad om tillatelse til tiltak (rørleggermelding), datert 30.09.2009
4. Tillatelse til tiltak, datert 29.01.2010
5. Referat fra møte ml Egget Sameie, Setsaas og ÅK, datert 09.09.2010
6. Brev fra Setsaas angående pålegget, datert 14.09.2010

7. Brev om utsettelse av frist for gjennomføring, datert 16.09.2010
8. Brev til advokat Setsaas angående pålegget, datert 16.09.2010
9. Brev fra Egget Sameie, datert 28.10.2010
10. Brev fra Setsaas, datert 11.11.2010
11. Brev til Setsaas, datert 22.11.2010
12. Diverse kart og kopi av korrespondanse fra 70- og 80-tallet

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

I revidert tiltaksplan for kommunal kloakk 2008 – 2013, ble det vedtatt at kommunen skulle bygge og bekoste kommunalt ledningsnett fra Sneis til Kongeveien. I planen ble det forutsatt av detaljeringen av avløpsnettet internt i Egget-området skulle utføres i privat regi.

Ås kommune bygget i 2010 kommunalt vann- og avløpsnett frem til Kongeveien som vedtatt i planen. Grunneierne i området fikk i 2009 pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett – med frist innen 31.12.2010. Pålegg ble gitt med hjemmel i daværende Plan- og bygningslov §§ 65 OG 66. Per 02.02.2011 er det 16 eiendommer i dette området som har pålegg om tilknytning til kommunalt VA-nett: Kongeveien 121, 127, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 140, 142, 144, 147, 150, 151, 155 og 157.

I og med at grunneierne selv må være med å bekoste opparbeidelseskostnadene ved et felles privat anlegg, skal det ved tilknytning til kommunalt ledningsnett betales tilknytningsgebyr etter lav sats, jamfør "Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ås kommune" punkt 6.4.

Eiendommene hadde tidligere fått pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg, men dette pålegget ble opphevet i og med at det ble vedtatt at kommunen skulle bygge kommunalt ledningsnett til området. De fleste av eiendommene har per i dag kun slamavskiller før avløpsvannet avrenner til Årungen, og utgjør med dette en relativt stor miljøulempe for vannkvaliteten i Årungen.

Eier av Kongeveien 124/128 søkte i januar 2009 om å få etablere minirensesanlegg, og dette ble godkjent av administrasjonen i vedtak av 09.01.2009. I og med at utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for denne eiendommen allerede var gitt da de andre eiendommene fikk pålegg om tilknytning, ble gitte tillatelser for denne eiendommen ikke trukket tilbake. Når levetiden for etablert minirensesanlegg er over, vil det være naturlig at også denne eiendommen får pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett.

Da en nabo senere i 2009 søkte om å få knytte seg til det etablerte minirensesanlegget på Kongeveien 124/128, avsto administrasjonen denne søknaden. Administrasjonens vedtak ble påklaget til HTM i utvalgssak 104/09. HTM valgte å gå

bort fra administrasjonens innstilling om avslag, og ga tillatelse til at eiendommen Kongeveien 120 kunne koble seg til separat avløpsanlegg i Kongeveien 124/128.

Ås kommune var våren 2009 i dialog med noen av grunneierne, og kommuneingeniøren bekreftet jamfør møtereferat av 03.04.2009 at Ås kommune kunne overta 1-2 av pumpestasjonene når anlegget var ferdigstilt. Bygging av felles privat ledningsnett med 2 pumpestasjoner ble omsøkt og godkjent i januar 2010.

Da arbeidet med felles privat stikkledningsnett i området skulle starte høsten 2010, kom det frem at kloakken fra 4 av boligene på vestsiden av veien var tilknyttet en privat samleledning som renner til en kommunal ledning som starter et stykke sør for boligene. Grunneier Weydahl har bekreftet at han eier den private samleledningen. Disse 4 boligene betalte i 1972 en andel hver av den kommunale ledningen nedstrøms den private samleledningen. De 4 aktuelle boligene (Kongeveien 140, 142, 144 og 150) skal derfor ikke betale tilknytningsgebyr for avløp, kun for vann.

Grunneierne dannet først et sameie som skulle bygge og drifte hele det private ledningsnettet sammen. Etter hvert i prosessen har det vist seg vanskelig å komme til enighet med så mange aktuelle parter. Det tyder nå til at de aktuelle grunneierne langs hver av de 3 traseene, går sammen om å danne felles avtaler for hver av traseene istedenfor. Vi antar det vil bli lettere å bygge hver av traseene når det ikke er så mange parter på hver trasé.

Prosesen med tilknytning langs trasé 2 har stoppet opp i påvente av utspill fra Ås kommune om hva de kan bidra med. Vi har fått opplysninger om at trasé 1 vil påbegynnes innen kort tid. Flere av grunneierne har problemer med å få lån til å utføre arbeidet med tilknytning, og det er vanskelig å starte med prosjektet når det økonomiske grunnlaget ikke er tilstede.

Arbeidet med trasé 3 har startet. På denne traseen har grunneier Aqua Power Eiendom AS vært pådriver for å komme i gang.

I brev av 16.09.2010 ga Ås kommune utsettelse av frist for tilknytning til kommunalt ledningsnett til 01.07.2011. Dersom eiendommene ikke er ferdig tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett innen denne fristen, vil det være aktuelt å ilegge tvangsmulkt etter Plan- og bygningsloven § 32-5.

Grunneierne i området har engasjert advokatfirmaet Setsaas & Co til å bistå dem i prosessen med gjennomføring av pålegget.

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

Det private/felles private ledningsnettet i området vil bli om lag 1400 m og i tillegg er det nødvendig med 2 pumpestasjoner. For trasé 1 vil det være mulig med selvsfall hele veien, men på trasé 2 og 3 må det bygges en pumpestasjon per trasé. Kostnadene for langs trasé 2 og 3 vil derfor bli vesentlig dyrere enn for trasé 1.

Grunneierne har sammenliknet kostnadene som pålegges dem med andre områder i kommunen hvor det har blitt bygget ut kommunalt vann- og avløpsnett. Prosjektet på Lurenga hvor Ås kommune har bygget vann og avløp frem til eiendomsgrensen på alle aktuelle eiendommer har blitt trukket frem som et eksempel. For eiendommene



på Lurenga faktureres det tilknytningsgebyrer etter høy sats. Differansen mellom høy og lav sats er likevel ikke nok til å dekke differansen mellom utgiftene for grunneierne ved Egget og på Lurenga.

For å få en fortløpende i tilknytningsprosessen ved Egget og for at innbyggerne ikke skal føle seg forskjellsbehandlet i forhold til grunneierne ved for eksempel Lurenga, anbefaler administrasjonen at Ås kommune gir et økonomisk tilskudd til deler av Egget-prosjektet. Vi finner det naturlig at kommunen gir et tilskudd som tilsvarer omtrent kostnadene for de 2 pumpe-stasjonene som er nødvendig. Erfaringsmessig vil dette utgjøre cirka kr. 400 000 eks mva.

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Det er ikke tatt høyde for utgiften på ca. kr. 400 000 i investeringsbudsjettet for 2011. Beløpet må dekkes gjennom vann- og avløpsgebyrene over flere år fremover. Investeringsbudsjettet for vann og avløp var negativt i 2010, og dersom den foreslåtte summen bevilges til utbyggingen ved Egget, vil vi anta at også investeringsbudsjettet for inneværende år vil gå i minus.

Når eiendommene er tilknyttet vil Ås kommune få tilknytningsgebyr fra 16 eiendommer. Vi har per i dag ikke oversikt over bruksarealet på de aktuelle bygningene, men dersom vi antar at snittet er 150 m<sup>2</sup> per eiendom, tilsvarer dette tilknytningsgebyrer for kr. 438 000 når vi tar høyde for at 4 av eiendommene ikke skal betale tilknytningsgebyr for avløp. På flere av eiendommene er det aktuelt å skille ut tomter, og dette vil føre til flere inntekter på sikt.

Byggingen av det kommunale ledningsnett fra Sneis til Kongeveien i 2010 kostet ca 1 mill kr med prosjektering og bygging.

#### **Konklusjon med begrunnelse:**

Ås kommune gir et tilskudd på kr. 400 000 eks mva til bygging av to avløpspumpe-stasjoner ved Egget. Stasjonene bygges etter kommunal standard.

Ås kommune overtar 2 pumpe-stasjoner og grøftetraseene mellom pumpe-stasjonene og punkt A når anlegget er ferdigstilt. Kommunen blir da ansvarlig for fremtidig drift og vedlikehold av pumpe-stasjonene og grøftetraseen mellom pumpe-stasjonene og punkt A.

Tilskuddet forutsetter at samtlige 16 eiendommer i området som har fått pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, knytter seg til innen gitte frist på 01.07.2011.

#### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

#### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Vedtaket trer i kraft umiddelbart, men tilskuddet gis først når anlegget er ferdigstilt og alle 16 eiendommene er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

**HTM-sak 16/11**  
**GNR 98 BNR 10 - SUNDBYVEIEN 90 - TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen Arkivnr: GB 98/10 Saksnr.: 08/1635

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	16/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

1. Eier av eiendommen gnr 98 bnr 10, ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom rapport fra tetthetskontroll av slamavskilleren i infiltrasjonsanlegget ikke er oversendt Ås kommune innen **01.05.2011**.
2. Dersom rapporten viser at slamavskilleren må skiftes ut, skal utskifting gjennomføres innen 01.07.2011.
3. Dersom rapporten fra tetthetskontrollen viser at slamavskilleren må byttes, og dette ikke er gjennomført innen 01.07.2011, skal tvangsmulkt på kr. 200 per dag iverksettes fra og med **01.07.2011**.
4. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsloven § 41-6.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**  
Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**  
Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg ut fra tilstandsvurdering av infiltrasjonsanlegg, datert 21.12.2009
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 03.01.2011

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

- Forhåndsvarsel om pålegg om oppgradering, datert 03.03.2005
- Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg – ny frist, datert 08.07.2008
- Påminnelse om pålegg..., datert 01.04.2009
- Påminnelse om pålegg..., datert 11.09.2009
- Asplan Viak: Tilstandsvurdering av infiltrasjonsanlegg, datert 15.12.2009
- Purring på dokumentasjon og ny frist for innsendelse, datert 24.09.2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

I forbindelse med opprydding av avløpsforholdene i Ås kommune i henhold til "Tiltaksplan for i fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse for perioden 2004-2007", ble det gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg for eiendommen gnr 98 bnr 10 i administrativt vedtak av 08.07.2008 med frist for gjennomføring til 01.01.2010. Eiendommen har et eldre infiltrasjonsanlegg.

Da pålegg ble gitt i 2005, hadde Ås kommune fortsatt en lokal forskrift om avløp fra spredt bebyggelse. I dag gjelder kravene i Forurensningsforskriften kap.12.

I nevnte brev av 08.07.2008, samt i to påminnelsesbrev i 2009, har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune kan vurdere ileggelse av tvangsmulkt.

Eier tok kontakt med kommunalteknisk avdeling per telefon 30.11.2009. Eier mente at anlegget fortsatt kunne tilfredsstillende gjeldende rensekrav. Han ble bedt om å ta kontakt med et firma med hydrogeologisk kompetanse og bestille en tilstandsundersøkelse av anlegget. Tilstandsundersøkelse ble gjennomført av Asplan Viak i desember 2009. Kommunalteknisk avdeling ga ut fra tilstandsrapporten for anlegget pålegg om hva som skulle utbedres for at anlegget kunne godkjennes som det var:

1. Det skal gjennomføres tømning og tetthetskontroll av slamavskilleren. Dersom slamavskilleren ikke er tett, må lekkasjen tettes eller slamavskilleren byttes ut. **Frist: 1. februar 2010.** Rapport fra tetthetskontrollen skal oversendes Ås kommune.
2. Dersom det skulle oppstå oppstuvning i slamavskilleren, skal det gjennomføres ny og grundigere kontroll/tilstandsvurdering av anlegget. Det skal uansett gjennomføres ny kontroll/tilstandsvurdering av anlegget **innen 1. januar 2020.**
3. Ås kommune skal varsles dersom den daglige belastningen av anlegget overskrider 5 personer.

Ås kommune hadde per september 2010 ikke mottatt dokumentasjon på at tetthetskontroll av slamavskilleren var gjennomført og ga en ny frist for innsendelse av dokumentasjon for dette til 01.11.2010. Dokumentasjon er ikke mottatt per 01.02.2011, og vi finner det rimelig å anta at kontrollen ikke er gjennomført.

Ås kommune varslet i brev av 03.01.2011 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2011. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Forurensningsloven § 73 og Forurensningsforskriften § 41-6.

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

**Vurdering av saken:**

Vi har ikke mottatt noen tilbakemeldinger fra eier av eiendommen, og pålegg om tetthetskontroll og innsending av rapport fra tetthetskontroll av slamavskilleren, er ikke etterkommet. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført nødvendige undersøkelser av avløpsanlegget på denne eiendommen.

Vi har i forslag til vedtak satt fristen for rapportering fra tetthetskontrollen til 01.05.2011. Dersom det viser seg at slamavskilleren må skiftes, foreslår vi at dette skal gjøres innen 01.07.2011. Vi foreslår at tvangsmulkt iverksettes fra 01.07.2011 dersom rapport kommer inn før 01.05.2011, men det viser seg at slamavskilleren må byttes og dette ikke gjøres før 01.07.2011.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel i slike saker i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp. Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe som beskrevet i avsnittet ovenfor og frem til Ås kommune kan godkjenne slamavskilleren på dette avløpsanlegget.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg er ikke etterkommet etter gjentatte fristutsettelse og påminnelser. Vi anser derfor at ileggelse av tvangsmulkt som virkemiddel er nødvendig for å få gjennomført tetthetskontroll og eventuelt utskifting av slamavskilleren på eiendommens avløpsanlegg.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Mulkten iverksettes fra 01.05.2011 dersom rapport fra tetthetskontroll ikke har kommet til Ås kommune.

Mulkten iverksettes fra 01.07.2011 dersom rapport innkommet før 01.05.2011 viser at slamavskilleren må skiftes og dette ikke er gjort før 01.07.2011.

**HTM-sak 17/11**  
**GNR 54 BNR 396 - TUNVEIEN 12 - TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen Arkivnr: GB 54/396 Saksnr.: 10/1699

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	17/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Eier av eiendommen gnr 54 bnr 396 (Tunveien12), ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.05.2011**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.05.2011, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning, datert 27.07.2010
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 03.01.2011
3. Kart som viser VA-anlegget i området

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

Varsel om pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning, datert 27.05.2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Ås kommune ble i mai 2010 gjort oppmerksomme på at eiendommen gnr 54 bnr 396 (Tunveien 12) er tilknyttet kommunal vannledning og ikke har godkjent avløpsordning. Bygningen på eiendommen er en låve som benyttes til dyrehold/oppdrett.

I og med at eiendommen ligger i rimelig nærhet til kommunal avløpsledning, ble det i vedtak av 27.07.2010 gitt pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning med frist innen 01.01.2011. Pålegget ble gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-2.

Pålegget er ikke etterkommet innen fristen 01.01.2011. Før arbeidene igangsettes, skal de omsøkes og godkjennes av kommunen i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. Ås kommune har per 01.02.2011 ikke mottatt søknadspapirer for gjennomføring av tiltaket.

I vedtaksbrevet av 27.07.2010, har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune vil vurdere ileggelse av tvangsmulkt.

Ås kommune varslet i brev av 03.01.2011 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om ileggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2011. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5. Vi har i forslaget til vedtak valgt å utsette fristen for tvangsmulkt til 01.05.2011.

Vedtak om tvangsmulkt etter Plan- og bygningsloven er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

**Vurdering av saken:**

Vi har ikke mottatt noen tilbakemeldinger fra eier av eiendommen, og pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning, er ikke etterkommet. Det vurderes at ileggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunalt avløpsnett for denne eiendommen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.05.2011 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra kravene som tilknytning som er gitt i Plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for eiendommen.

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i kommunens vassdrag, og for å opprettholde likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør tvangsmulkt iverksettes for å fremtvinge tilknytning til kommunal avløpsledning for eiendommen.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

01.05.2011.

**HTM-sak 18/11**  
**GNR 39 BNR 50 - SYVERUDVEIEN 163 - TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen Arkivnr: GB 39/50 Saksnr.: 10/1374

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	18/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Eier av eiendommen gnr 39 bnr 50 (Syverudveien 163), ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.05.2011**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.05.2011, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, datert 20.05.2010
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 06.01.2011
3. Kart som viser VA-anlegget i området
4. Brev fra eier, datert 13.01.2011
5. Svar fra Ås kommune, datert 19.01.2011

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

- Informasjonsbrev om bygging av VA-ledninger på Lurenga, datert 11.02.2010
- Varsel om pålegg om tilknytn. til kommunalt vann- og avløpsnett, datert 22.04.2010
- Ny frist for pålegg om tilknytning til kommunalt VA-nett, datert 28.10.2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler



**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Arbeidet med bygging av kommunalt vann- og avløpsnett ved Lurenga er nå i slutfasen. Ås kommune bygger og bekoster det kommunale anlegget. Tilknytningsavgift fra eneboligene i området, samt en del av fritidsboligene, er forutsatt å skulle dekke deler av disse kostnadene. I og med at kommunen dekker alle byggekostnadene ved anlegget, skal det faktureres tilknytningsgebyr etter høy sats (jf. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer punkt 6.4).

I forbindelse med bygging av det kommunale ledningsnettet, har Ås kommune gitt pålegg om tilknytning til det kommunale ledningsnettet til boligene i området. Totalt fire eksisterende boliger er forutsatt tilknyttet anlegget. Pålegget ble gitt 20.05.2010 med hjemmel i daværende Plan- og bygningslov §§ 65 og 66. Dette tilsvarer §§ 27-1 og 27-2 i nåværende Plan- og bygningslov. Fristen var opprinnelig satt til 01.01.2011, men ble i brev av 28.10.2010 utsatt til 01.02.2011. Det er bygget vann- og avløpsnett frem til eiendomsgrensen for gjeldende eiendom. Avløpet har selvfall frem til kommunal avløpsledning.

Pålegget er ikke etterkommet innen fristen 01.02.2011. Før arbeidene igangsettes, skal de omsøkes og godkjennes av kommunen i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. Ås kommune har per 01.02.2011 ikke mottatt søknadspapirer for gjennomføring av tiltaket.

Eiendommen har i dag privat brønn og avløpet går til en slamavskiller. Avløpsvannet fra slamavskilleren går til felles kum hos nabo i Syverudveien 165 før avløpsvannet renner ut i Årungen. En slamavskiller fjerner normalt 5-10 % av fosforet mot dagens krav om 90 % fjerning av fosfor. Syverudveien 165 kan ikke kobles til kommunalt ledningsnett før avløpet fra Syverudveien 163 har blitt frakoblet kummen på Syverudveien 165.

I nevnte brev av 20.05.2010 og 28.10.2010, har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune vil vurdere illeggelse av tvangsmulkt.

Ås kommune varslet i brev av 06.01.2011 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om illeggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2011. I vårt forslag til vedtak har vi forskjøvet denne fristen til 01.05.2011. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

**Vurdering av saken:**

Inntil varsel om tvangsmulkt ble gitt i brev av 06.01.2011, har vi ikke mottatt noen tilbakemeldinger fra eier av eiendommen, og pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, er ikke etterkommet. Eiene har i brev av 13.01.2011 gitt tilsvarende svar på vårt varsel om tvangsmulkt. De mener at det ikke er mulig å grave på denne årstiden. Ås kommune har i brev av 19.01.2011 svart at det er fullt mulig å

gjennomføre pålegget også på denne årstiden og at vi ikke vil gi ytterligere utsettelse. Vi har i flere brev fra og med april 2010 forklart at man snarest bør ta kontakt med firma som kan prosjektere og utføre arbeidet, uten at vi har mottatt dokumentasjon som tilsier at dette har blitt gjort. Arbeidet har heller ikke blitt bestilt fra kommunens entreprenør.

Det vurderes at illeggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunalt VA-nett for denne eiendommen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.05.2011 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra kravene som tilknytning som er gitt i Plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for eiendommen.

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i Årungen, og for å opprettholde likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør tvangsmulkt iverksettes for å fremtvinge tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett for eiendommen innen gitte frist.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

01.05.2011.

**HTM-sak 19/11**  
**GNR 39 BNR 1 FNR 2 - SYVERUDVEIEN 167 - TVANGSMULKT**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen Arkivnr: GB 39/1-2 Saksnr.: 10/1376

<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/11	17.02.2011

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:**

Eier av eiendommen gnr 39 bnr 1 fnr 2 (Syverudveien 167), ilegges tvangsmulkt på kr. 200 per dag, dersom tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett ikke er gjennomført og ferdigmeldt innen **01.05.2011**. Gebyret løper alle dager fra og med 01.05.2011, også helligdager, inntil tilknytning er gjennomført og kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør. Tvangsmulkt ilegges med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Ås, 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, datert 20.05.2010
2. Varsel om tvangsmulkt, datert 06.01.2011
3. Kart som viser VA-anlegget i området
4. Brev fra eier, datert 15.01.2011
5. Svar fra Ås kommune, datert 20.01.2011

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

- Informasjonsbrev om bygging av VA-ledninger på Lurenga, datert 11.02.2010
- Varsel om pålegg om tilknytn. til kommunalt vann- og avløpsnett, datert 22.04.2010
- Ny frist for pålegg om tilknytning til kommunalt VA-nett, datert 28.10.2010

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Arbeidet med bygging av kommunalt vann- og avløpsnett ved Lurenga er nå i slutfasen. Ås kommune bygger og bekoster det kommunale anlegget. Tilknytningsavgift fra eneboligene i området, samt en del av fritidsboligene, er forutsatt å skulle dekke deler av disse kostnadene. I og med at kommunen dekker alle byggekostnadene ved anlegget, skal det faktureres tilknytningsgebyr etter høy sats (jf. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer punkt 6.4).

I forbindelse med bygging av det kommunale ledningsnettet, har Ås kommune gitt pålegg om tilknytning til det kommunale ledningsnettet til boligene i området. Totalt fire eksisterende boliger er forutsatt tilknyttet anlegget. Pålegget ble gitt 20.05.2010 med hjemmel i daværende Plan- og bygningslov §§ 65 og 66. Dette tilsvarer §§ 27-1 og 27-2 i nåværende Plan- og bygningslov. Fristen var opprinnelig satt til 01.01.2011, men ble i brev av 28.10.2010 utsatt til 01.02.2011. Det er bygget vann- og avløpsnett frem til eiendomsgrensen for gjeldende eiendom. Avløpet fra boligen må pumpes frem til kommunal avløpsledning.

Pålegget er ikke etterkommet innen fristen 01.02.2011. Før arbeidene igangsettes, skal de omsøkes og godkjennes av kommunen i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser. Ås kommune har per 01.02.2011 ikke mottatt søknadspapirer for gjennomføring av tiltaket.

Eiendommen har i dag privat brønn og avløpet går til en slamavskiller. Avløpsvannet fra slamavskilleren går til felles kum hos nabo i Syverudveien 165 før avløpsvannet renner ut i Årungen. En slamavskiller fjerner normalt 5-10 % av fosforet mot dagens krav om 90 % fjerning av fosfor. Syverudveien 165 kan ikke kobles til kommunalt ledningsnett før avløpet fra Syverudveien 167 har blitt frakoblet kummen på Syverudveien 165.

I nevnte brev av 20.05.2010 og 28.10.2010, har eier av eiendommen blitt informert om at Ås kommune vil vurdere illeggelse av tvangsmulkt.

Ås kommune varslet i brev av 06.01.2011 om at det vil bli lagt frem sak for HTM om illeggelse av tvangsmulkt fra 01.04.2011. I vårt forslag til vedtak har vi forskjøvet denne fristen til 01.05.2011. Tvangsmulkt kan gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Vedtaket om tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages etter Forvaltningslovens regelverk. Beløpet som inndras går til kommunen, og innfordres av kommunens økonomikontor. Tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg.

**Vurdering av saken:**

Inntil varsel om tvangsmulkt ble gitt i brev av 06.01.2011, har vi ikke mottatt noen tilbakemeldinger fra eier av eiendommen, og pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett, er ikke etterkommet. Eiene har i brev av 15.01.2011 gitt tilsvarende svar på vårt varsel om tvangsmulkt. De mener at det ikke er mulig å grave på denne årstiden. Ås kommune har i brev av 20.01.2011 svart at det er fullt mulig å

gjennomføre pålegget også på denne årstiden og at vi ikke vil gi ytterligere utsettelse. Vi har i flere brev fra og med april 2010 forklart at man snarest bør ta kontakt med firma som kan prosjektere og utføre arbeidet, uten at vi har mottatt dokumentasjon som tilsier at dette har blitt gjort. Arbeidet har heller ikke blitt bestilt fra kommunens entreprenør.

Det vurderes at illeggelse av tvangsmulkt er et nødvendig virkemiddel for å få gjennomført tilknytning til kommunalt VA-nett for denne eiendommen.

**Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tvangsmulkt er tidligere blitt brukt som virkemiddel ved pålegg om oppgradering av separate avløpsanlegg i Ås kommune. Mulkten var da 200 kr/døgn, og vi mener at dette fortsatt er et passende beløp.

Mulkten vil løpe alle 7 ukedager, også på helligdager. Mulkten vil løpe fra og med 01.05.2011 og frem til Ås kommune har mottatt anmodning om ferdigattest fra utførende rørlegger/entreprenør.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra kravene som tilknytning som er gitt i Plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunnlag for å gi fritak fra tilknytningsplikten for eiendommen.

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i Årungen, og for å opprettholde likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør tvangsmulkt iverksettes for å fremtvinge tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett for eiendommen innen gitte frist.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

01.05.2011.

**HTM-sak 20/11**  
**VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGG 2011**

Saksbehandler: Arnt Øybekk

Arkivnr: 614 &46

Saksnr.: 11/921

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

20/11

17.02.2011

**Teknisk sjefs innstilling:**

Vedlikehold kommunale bygninger – tiltaksplan 2011, datert 4. februar 2011 vedtas.

Ås 09.02.2011

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Vedlikehold kommunale bygninger - tiltaksplan 2011, datert 4. februar 2011.

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

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Leder for eiendomsavdelingen

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Ås kommune eier en eiendomsmasse på omkring 122 000 m<sup>2</sup>. Forsikringssummen for eiendommene er 2 milliarder kroner. Denne eiendomsmassen skal holdes ved like slik at eiendommene ikke forfaller og verdien reduseres. Ås kommune setter av omkring 11,5 millioner kroner til dette formålet. Dette tilsvarer 0,3 % av eiendomsverdien eller 57 kr per m<sup>2</sup>. Normtall sier at vedlikeholdsavsetningen bør være minst 150 kr per m<sup>2</sup> for å hindre forfall.

Eiendomsavdelingen har i mange år registrert tilstanden ved de kommunale byggene. Der er registrert et stort etterslep i vedlikeholdet. Etterslepet er beregnet til omkring 118 millioner. Etter hvert som registreringene er blitt bedre er beregnet etterslep økt. For å ta igjen beregnet etterslep i løpet av en tiårsperiode må vedlikeholdsbudsjettet økes betydelig.

Innenfor årets vedlikeholdsbudsjett foreslås det å bruke omkring 3,5 millioner kroner til forebyggende vedlikeholdstiltak. Dette beløpet foreslås først og fremst brukt til maling og beising av fasader, takomlegging, reparasjon av takrenner og nedløpsrør og andre tiltak som reduserer økningen i forfallet. Det er stor slitasje på den kommunale boligmassen, og det ville være ønskelig med vedlikehold/rehabilitering av boligene ved nyinnflytting. Det foreslås brukt 1,1 mill til vedlikehold av boligene. Det er alt for lite, men nødvendige tiltak på formålsbygg gjør at det er umulig å gjennomføre ytterligere tiltak.

I tillegg til det rene vedlikeholdsbudsjettet er det bevilget penger til løpende vedlikehold ved Bjørnebekk asylmottak og ekstraordinært vedlikehold/rehabilitering ved Ås ungdomsskole og Rustad skole.

Det resterende vedlikeholdsbudsjettet, omkring 1,55 mill. kroner, vil bli brukt til reparasjon etter hærverk eller akutte hendelser. Dette beløpet tilsvarer omkring 120 000 kroner i måneden. Dersom reparasjonsbehovet blir større, vil teknisk sjef måtte komme tilbake til hovedutvalget med forslag om revidering av tiltaksplanen.

Tiltaksplanen vil bli fulgt opp kontinuerlig og avvik vil bli rapportert slik at nødvendig revidering av tiltaksplanen kan bli gjort.

I 2010 ble det fastsatt nye grenser for tiltak mot radon i hus. Tidligere var grensa 200 Bq per m<sup>3</sup> luft, nå er den satt til 100 Bq per m<sup>3</sup>. Vi har registrert tiltak som må utføres for å oppfylle de nye kravene og foreløpig er det registrert tiltak kostnadsberegnet til omkring 600 000 kroner. Dette er ikke innarbeidet i budsjettet eller tiltaksplanen.

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

Som nevnt i saken er forsikringsverdien av kommunens bygninger omkring 2 milliarder kroner. Det er dårlig kapitalforvaltning å ha et mangelfullt bygningsvedlikehold. Innenfor de tilgjengelige ressurser er det vanskelig å tildele mer penger til vedlikehold. Det gjelder derfor å bruke de tildelte ressurser best mulig. Gjennom eiendomsavdelingens registreringer gjennom flere år, har vi et godt kjennskap til byggenes tilstand. Den foreslåtte tiltakslista vil gi en best mulig vedlikehold innenfor rammene.

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Dersom kommunens bygningsmasse ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt, vil den forvitre. Kommunale tjenester vil få dårligere rammebetingelser, og det vil gå utover arbeidsmiljøet.

Rammene for bygningsvedlikehold bør utvides slik at også tiltak mot radon i hus kan gjennomføres. Dersom det er umulig å utvide rammene, må tiltaksplanen revideres i løpet av våren slik at de mest nødvendige tiltakene kan gjennomføres.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Den framlagte vedlikeholdsplanen anbefales vedtatt.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Vedlikeholdet skjer kontinuerlig. Vedtaket trer i kraft straks.