

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Ås rådhus,  
Store salong

**08.02.2006 kl. 19:00**

**MØTE STARTER MED BEFARING I HAUGENVEIEN, FREMMØTE KL.17:00.**

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken i flg lov er unntatt fra offentlighet.

### Saksliste:

Utv.sak nr7/06

04/2267

**R-234 - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDRE HOLSTAD, DRØBAKVEIEN 255, GNR 15 BNR 1 OG 13**

Utv.sak nr8/06

03/352

**R-217 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV KJÆRNES**

Utv.sak nr9/06

05/3248

**R-131/2M - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM HAUGENVEIEN OG SØNDRE TVERRVEI - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER**

Utv.sak nr10/06

05/3578

**R-88/1M - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR GRIMSRUDOMRÅDET**

Utv.sak nr11/06

05/3372

**GNR 94 BNR 1 - KROER MELLOM - SØKNAD OM FRADELING - KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK**

Utv.sak nr12/06

06/239

**DRENERING AV VEIOVERBYGGING**

Utv.sak nr13/06

06/231

**UTGÅTT FRIST FOR OPPGRADERING AV AVLØPSANLEGG-FRITIDSEIENDOMMER**

Utv.sak nr14/06

06/259

**STANDARD FOR LEKEPLASSUTSTYR**

Utv.sak nr15/06

06/237

**OPPFØRING AV 2 M. HØYT FLETTVERKSGJERDE LANGS IDRETTSVEIEN MOT ÅS STADION**

Utv.sak nr16/06

05/559

**BEDRING AV VANNKVALITETEN I ÅRUNGEN – SØKNAD OM TILSKUDD TIL ANALYSER**

Utv.sak nr17/06 06/176  
**FORSLAG TIL LOKAL FORSKRIFT –  
BRANNVERNFOREBYGGENDE TILTAK**

**Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.**

**Ås, 31. januar 2006**

\_\_\_\_\_(sign)\_\_\_\_\_  
**Ingunn R. Taksdal**  
**leder**

**Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til [gro.marthinsen@as.kommune.no](mailto:gro.marthinsen@as.kommune.no)  
tlf 64 96 20 18.**

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**Utv.sak nr 7/06**  
**R-234 - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**FOR NORDRE HOLSTAD, DRØBAKVEIEN 255, GNR 15 BNR 1 OG 13**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: REG R-234	Saknr.: 04/2267
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	150/04	16.12.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/05	18.08.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	7/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, jamfør § 30, vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nordre Holstad, Gnr 15 bnr 1 og 13, Drøbakveien 255 som vist på kart datert 12.07.05 med reguleringsbestemmelser datert 12.07.05.

Ås, 31.01.06

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Behandling i HTM 16.12.2005

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	08.03.05
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	18.08.05
Offentlig ettersyn:	06.09.05-14.10.05
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	08.02.06
Kommunestyret:	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart 1:20 000
2. Reguleringskart 1:1000, nedfotografert, datert 12.07.05
3. Reguleringsbestemmelser datert 12.07.05

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

15/13 Wold Eiendom AS, Drøbakveien, 1430 Ås  
15/1 Wold, Sverre, Drøbakveien 251, 1430 Ås  
15/4 Wold, Terje, Drøbakveien 260, 1430 Ås

Øvrige adressater ifølge egen liste

## **SAKSUTREDNING:**

### **Bakgrunn**

Reguleringsplanarbeidet ble igangsatt som følge av vedtak i det faste utvalget for plansaker om at næringsvirksomheten på gnr 15 bnr 1 og 13 skulle reguleres med henblikk på utvidelse. Tiltakshavers nye arealbehov inkluderer behov for utvidelse av eksisterende bebyggelse, utbedring av adkomstforhold og snuforhold for trailere samt plass for utleiehengere. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel tillates for øvrig bare i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

### **Planstatus**

Området er uregulert. En del av planområdet, ca 3 daa, er i henhold til kommuneplan for Ås 2002-2012, arealdelen, disponert til næringsformål. Det øvrige arealet innenfor plangrensen er disponert til landbruk, natur- og friluftformål, LNF.

### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet omfatter eksisterende næringsbygg på gnr 15 bnr 1 og 13 foruten adkomstvei til disse fra Drøbakveien, riksvei 152. Planområdet er på til sammen **11,4 daa**.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget viser at hele gnr 15 bnr 13 og deler av gnr 15 bnr 1 er vist regulert til byggeområde for forretning og kontoret tilknyttet byggvarehandel. Det er foreslått å legge til et mindre areal vest for adkomstveien for utvidelse av denne samt et arealtillegg nord for bebyggelsen for utvidelse av eksisterende bygg samt bedre snuforhold for trailere og plass for utleiehengere og kundeparkering.

I reguleringsbestemmelsene står det at det kun skal tillates byggvarehandel i området og at det ikke skal tillates noen annen form for detaljhandel. Forslag til reguleringsbestemmelser fastslår høyder på ny bebyggelse og høyde på tilbygg til eksisterende bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene sier også noe om harmonisk utforming og fargebruk i forhold til eksisterende gårdsbebyggelse og omkringliggende landskap. Område avsatt til byggeområde for forretning/kontor/lager i planen er på **9,0 daa**.

I planforslaget er eksisterende asfalterte arealer rundt bygningene tatt med ved siden av et mindre tillegg på til sammen ca 1,4 daa mot nord og ca. 0,8 daa mot vest. Disse arealene skal benyttes til utvidelse av adkomstvei samt parkering og snuarealer for store biler.

Adkomstveien som går gjennom planområdet skal forruten å gi adkomst til byggvarehandelen, være adkomstvei til Nordre Holstad gård og til boligen på nordsiden av næringsbyggene. Arealene avsatt til fellesområde felles avkjørsel i planen er på **2,4 daa**.

### **Helse, miljø og samfunnsikkerhet**

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet. Området er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom, ras og eksplosjon, radonforekomst, støy samt forurensing av vann eller grunn.

Når det gjelder trafikkforhold, har Statens vegvesen bemerket at avkjørsel fra riksvei 152 skal utformes i henhold til vegnormalen, og at det skal utarbeides detaljplan for avkjørselen, se nedenfor under forhåndskommentarer.

Det er ikke registrert andre forhold som skulle tilsi spesiell beredskap.

### **Forhåndskommentarer**

Det ble varslet om igangsetting av planarbeidet 8. mars 2005. Det er kommet inn følgende forhåndsuttalelser:

1. Hafslund Nett AS (16.03.05)

Hafslund opplyser at de har nettstasjoner samt høy- og lavspentkabler/luftanlegg innenfor planområdet. For eventuell ny bebyggelse må det settes av areal til nettstasjon.

2. Statens vegvesen (05.04.05)

Vegvesenet uttaler at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med videre utvikling av næringsområder langs denne strekningen av rv. 152. Ettersom reguleringsplanen gjelder eksisterende virksomhet og utvidelsesbehov, vil de allikevel ikke motsette seg at området reguleres til næringsformål. Det er imidlertid et krav at det tas inn i reguleringsbestemmelsene at det kun tillates byggvarehandel i området. Annen type detaljhandel vil ikke bli tillatt. Avkjørselen fra rv. 152 må opparbeides i henhold til vegnormalen, håndbok 017 "Veg- og gateutforming". For god og sikker avvikling i avkjørselen bør det anlegges en trafikkøy i avkjørselen. Det må utarbeides detaljplan for avkjørselen. Planen skal godkjennes av Statens vegvesen.

3. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (08.04.05)

Fylkesrådmannen har bemerkninger til planarbeidet på bakgrunn av arkivmateriale. Det opplyses at det ikke finnes registrerte fornminner innenfor planområdet. Når det gjelder nyere tids kulturminner beskrives hvordan Nordre Holstad med Byggmakker nord for gårdsanlegget er en del av kulturlandskapet mellom Korsegården og Frogn som er vurdert å inneha nasjonal verdi. Nordre Holstad ligger ved Drøbakveien, veifaret over raet mellom Ås kirke og Drøbak. Veifaret regnes å være svært gammelt, fra før 1650. Langs veifaret ligger gravhauger og gårder med opprinnelse langt tilbake i tid. Nordre Holstad har ifølge SEFRAK- registreringen hovedbygning som skal være fra begynnelsen av 1700-tallet, stabbur og bryggerhus fra 1820.

På bakgrunn av de skisserte tiltakene knyttet til regulering av området, vil ikke fylkesrådmannen motsette seg dette, men anbefaler at det i utformingen legges vekt på hensynet til kultur- og landskapsverdiene i området. På bakgrunn av tilsendt materiale mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan og har ingen ytterligere kommentarer.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavdelingen og beredskapsstaben (25.04.05)

Landbruksavdelingen uttaler at planområdet ligger innenfor et område med høye jordverdier. Ifølge egnethetskart for kornproduksjon, utarbeidet av NIJOS, er utvidelsesarealet svært godt egnet til nettopp kornproduksjon. Det vises også her til det kulturlandskapelige særpreget knyttet til raet som nevnt over. Det nevnes at det i varselet framkommer at planområdet er på ca. 14 daa. Det savnes imidlertid et tall på hvor mange dekar som ligger innenfor det eksisterende næringsarealets tilgrensende LNF-område. Landbruksavdelingen mener det er svært uheldig med en utbygging av jordbruksarealer som er av regional og nasjonal verdi. Samtidig vises det til at hoveddelen av planområdet er i strid med gjeldende kommuneplan ettersom det der er avsatt til LNF-område. På denne bakgrunn vil Landbruksavdelingen anbefale at arealutvidelsen begrenses til det absolutt nødvendige, slik at tiltaket samsvarer i høyere grad med kommuneplanen. Landbruksdirektøren vil vurdere å legge saken fram for Akershus fylkeslandbruksstyre.

Landbruksavdelingen mener det bør finnes alternative plasseringer for eksisterende næringsvirksomhet der denne ikke beslaglegger gode kornproduksjonsområder. Når planarbeidet fortsetter, forventer landbruksavdelingen at det foreligger en landbruksfaglig vurdering fra Ås kommune som belyser konsekvensene for videre landbruksdrift i området. Det etterlyses dessuten arealopplysninger som viser hvor mange dekar dyrket mark som vil bli omdisponert som følge av reguleringsforslaget.

Fra beredskapsstaben minnes det om at manglende risiko- og sårbarhetsanalyse vil kunne gi grunnlag for innsigelse.

Miljøvernavdelingen har ingen merknader.

5. Kommunens administrative Planforum (30.03.05)

Planforum mener at reguleringsområdet skal begrenses til ikke dyrket mark og at avkjøringen fra riksvei 152 må utformes i henhold til rammeplan for avkjørslser.

### **Teknisk sjefs kommentarer til uttalelsene**

Teknisk sjef har tatt samtlige uttalelser til orientering. Når det gjelder uttalelse 4 og 5 om å i høyest mulig grad begrense arealutvidelsen, er dette kravet tatt til etterretning ved at planområdet er redusert og nå legger beslag på ca 2,2 daa dyrka jord mot tidligere foreslått ca 5,8 daa.

Av hele planområdets 11,4 daa ligger ca 7 daa innenfor det eksisterende næringsarealets tilgrensende LNF område, det vil si arealer som er avsatt til LNF formål og som verken er dyrka mark eller skog. Disse arealene består av gårdstun, veier og lignende.

Hele dette arealet bortsett fra et areal på ca 2,2 daa som foreslås lagt til for utvidelse, er i dag beslaglagt av virksomhet knyttet til næringsdriften til Ski Bygg AS i form av bygningsmasse, asfalterte utearealer inkludert kundeparkering og adkomstveier.

### **Sammendrag og konklusjon**

Planen anses å legge tilrette for en beskjedent utvikling av eksisterende byggvarehandel som skal tilpasses omkringliggende landskap og gårdsmiljø. Planen tar dessuten sikte på å opparbeide en mer trafikksikker adkomst fra Drøbakveien, riksvei 152 til eksisterende gårdsanlegg og byggvarehandel.

På bakgrunn av saksutredningen anbefaler teknisk sjef at det faste utvalget for plansaker vedtar å legge planen ut til offentlig ettersyn.

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

Det faste utvalget for plansaker behandlet saken i møte 18.08.05, sak 95/05, og vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. I medhold av utvalgets vedtak ble saken annonsert i begynnelsen av september og lå ute til offentlig ettersyn til 14. oktober. Saken ble dessuten sendt offentlige myndigheter og berørte grunneiere til uttalelse. Det er kommet inn følgende bemerkninger:

#### 6. Statens vegvesen (05.09.05)

Statens vegvesen uttaler at deres krav er ivaretatt i planforslaget.

#### 7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavdelingen (30.09.05)

Landbruksavdelingen viser til sitt brev av 25.04.05 ved varsel om igangsetting av planarbeid der de anbefalte å begrense planens utstrekning slik at arealet ville samsvare i høyst mulig grad med vedtatt kommuneplan. Landbruksavdelingen har registret at planområdet størrelse og beslag på dyrka mark er redusert og er enig med rådmannen i at planforslaget representerer en beskjedne utvikling av eksisterende byggevarehandel. Imidlertid anser landbruksavdelingen det som svært uheldig at det legges til rette for arealkrevende næringsvirksomhet i områder med rike jord- og kulturlandskapskvaliteter og oppfordrer til en helhetlig og overordnet diskusjon om disse forholdene ved rullering av kommuneplanen. Det fastslås videre at planen legger til rette for mer trafikkikker adkomst fra riksvei 152. Ut ifra disse positive samfunnshensyn og at inngrep på jordbruksarealet er redusert, vil landbruksavdelingen gi sin tilslutning til planforslaget. Det forutsettes at det tas hensyn til jordressursene og kulturlandskapet samt at faren for avrenning minimeres ved opparbeidelse av de ulike tiltakene. Det minnes om at det skal innrapporteres arealopplysninger i KOSTRA.

#### 8. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (03.10.05)

Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeid i marka gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Dersom en under arbeid støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter.

+

### **Vurdering og konklusjon**

Kommentarene ovenfor er tatt til orientering. Rådmannen registrerer at partene synes å være tilfreds med planforslaget etter at det er endret betydelig i forhold til slik planens avgrensning var ved forhåndsvarsel i mars 2005 som følge av kommentarene i forbindelse med offentlig ettersyn. Planområdet er redusert, og inngrepet på dyrka mark tilsvarende. Reguleringsplanen legger dessuten til rette for en mer trafikkikker adkomst fra riksvei 152.

Rådmannen merker seg spesielt oppfordringen fra fylkesmannens landbruksavdeling om å foreta en helhetlig og overordnet diskusjon om lokalisering av fremtidige næringsarealer ved nært forestående rullering av kommuneplanen. Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar reguleringsplan for Nordre Holstad, Drøbakveien 255.

**Utv.sak nr 8/06**  
**R-217 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**FOR DELER AV KJÆRNES**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-217	Saknr.: 03/352
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/04	15.01.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	2/05	13.01.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	8/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for deler av Kjærnes, som vist på kart datert 01.07.2004, sist revidert 25.01.2006, med reguleringsbestemmelser datert 01.07.2004, sist revidert 25.01.2006.
2. Før saken forelegges for kommunestyret, oversendes den til ny uttalelse til de parter som berøres av de siste endringene. Dersom det til disse endringene ikke innkommer uttalelser som ikke tidligere er vurdert, anses planen som ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker, og planen forelegges kommunestyret for endelig vedtak.

Ås, 31.01.2006

Per Albert Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Kommuneplanen for Ås, arealdelen, 2002 – 2012, vedtatt i kommunestyret 11.12.2002.  
Det faste utvalg for plansaker 15.01.2004: Forespørsel om regulering

**Administrativ behandling:**

Planskisse behandlet i kommunens administrative planforum 19.03.2003.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	30.03.2004
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	13.01.2005
Offentlig ettersyn:	15.02.-18.03.2005
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	09.02.2006
Kommunestyret:	

**Vedlegg som følger saken trykt:**



1. Planskisse med beskrivelse, datert 29.01.2003
2. Brev av 21.05.2003 fra bygnings- og regulerings sjefen
3. Brev av 04.07.2003 fra Drøbak Arkitektkontor AS
4. Utsnitt av kommuneplankart
5. Gjeldende reguleringsplan i området
6. Reguleringsplankart, datert 01.07.2004, sist revidert 25.01.2006 (forminsket)
7. Reguleringsbestemmelser, datert 01.07.2004, sist revidert 25.01.2006
8. Brev av 08.11.2004 fra Drøbak Arkitektkontor AS
9. Feltrapport fra arkeologiske registreringer, datert 10.11.2004
10. Illustrasjoner av planforslaget, datert 22.04.2005
11. Brev av 12.10.2005 fra Drøbak Arkitektkontor AS
12. Brev av 11.11.2005 fra reguleringsavdelingen
13. Brev av 18.11.2005 fra Drøbak Arkitektkontor AS

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**

Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17G, 1440 DRØBAK  
Bjørn Stubberud, Nebbaveien 130, 1407 Vinterbro  
Adressater i følge liste

**SAKSUTREDNING**

**Planstatus:**

Området langs Bunnefjorden er i henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 - 2012, båndlagt med henblikk på regulering. I tillegg er det byggeforbud i 100-meterbeltet langs fjorden. Hensikten med kommuneplanens disponering er å avklare forholdet mellom tomter til bolig- og fritidsbruk, samt sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen. Det forutsettes ikke videre boligbygging i området.

Kommunen vedtok i 1986 reguleringsplan for strandsonen mellom Kjærnes brygge og Bogen. I henhold til denne planen er strandsonen regulert til friområde og område for privat småbåthavn og parkering.

**Forespørsel om regulering:**

Drøbak Arkitektkontor hadde forhåndskonferanse med bygnings- og regulerings sjefen 12.08.2002.

I eksp. av 29.01.2003 oversendte Drøbak Arkitektkontor AS på vegne av entreprenørfirmaet Bjørn Stubberud AS en idéskisse/planskisse til kommunen for vurdering. Skissen omfatter området ved Kjærnes brygge og strandsonen sørover, samt del av Kjærnesveien og områder langs Kjærneslia. Det vises en større utvidelse av eksisterende småbåthavn, utvidelse av parkeringsarealer, kiosk, havnekontor, verksted og båtbutikk, samt utbygging av kjedehus på en ubebygde tomt øst for Kjærneslia. Det tas sikte på oppgradering av strandkanten langs Kjærnesveien, med blant annet steinsetting og gangareal. Se detaljert beskrivelse i vedlegg 1.

**Behandling i planforum:**

Saken ble behandlet i kommunens administrative planforum i møte 19.03.2003. Planforumet kunne ikke anbefale planskissen i foreliggende form, både på grunn av en vesentlig utvidelse av eksisterende bryggeanlegg, og fordi det viste en utbygging av boliger og andre bygninger, noe som ikke ble ansett å være i samsvar med kommuneplanen. Se brev av 21.05.2003, vedlegg 2.

**Brev fra Drøbak Arkitektkontor AS:**

I svarbrev av 04.07.2003 bad Drøbak Arkitektkontor om at saken ble forelagt det faste utvalget for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 30. Firmaet mente dessuten at kommunen måtte ha misforstått saken, da dette ikke var å forstå som et planforslag, men en idéskisse som ble framlagt for å få ytterligere signaler om det videre arbeidet. Se vedlegg 3.

**Kommentarer:**

Teknisk sjef viser til kommuneplanen der det står følgende om strandsonen:

*Området langs fjorden fra Kjærnes til kommunegrensa mot Oppegård i nord er båndlagt med sikte på regulering. Formålet med reguleringen er både å sikre dagens bebyggelse og allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i strandsonen.*

Idéskissen går utover det som står i denne teksten. På den annen side har idéskissen en hel rekke positive elementer, som kan rydde opp rent praktisk og visuelt, både når det gjelder båtplasser, båtservice, strandkant, fotgjengerområder, parkering og bebyggelse. Det totale planområdet som er vist på oversiktskartet fra konsulenten har dessuten et tilstrekkelig omfang til at det er mulig å utforme en reguleringsplan som kan tilpasses resten av det båndlagte området i kommuneplanen.

**Konklusjon:**

Ut fra dette anbefales det at man går videre med planarbeidet. Vi ser at dersom private skal utarbeide og gjennomføre en reguleringsplan, må den nødvendigvis ha en slik utforming at den gir en viss fortjenestemulighet. Denne muligheten ligger i det foreslåtte boligfeltet og i det utvidede båtanlegget med tilhørende servicefunksjoner. Omfanget av nyanlegg må likevel reduseres. Det nye boligfeltet forutsettes bare å inneholde frittliggende boliger med moderat utnyttelse - ikke kjedehus eller rekkehus – slik at det ikke bryter med nåværende bebyggelsesstruktur. Båtanlegget må likeledes reduseres vesentlig. Planområdet må omfatte hele området som er avgrenset på konsulentens oversiktskart, slik at også eksisterende hytte- og boligtomter blir regulert i samsvar med kommuneplanens retningslinjer. Planen må dessuten klart vise hvordan allmennhetens oppholds- og ferdselsmulighet skal opprettholdes og forbedres, blant annet med videre forbindelse mot områdene sør og nord for dette området.

**Behandling/forespørsel i det faste utvalg for plansaker:**

I møte 15.01.2004 ble forespørsel om regulering for deler av Kjærnes lagt fram for det faste utvalg for plansaker. Utvalget gjorde følgende vedtak i møtet den 15.01.2004: Under henvisning til plan- og bygningslovens § 30 og til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012, anbefaler det faste utvalget for plansaker at det utarbeides privat reguleringsplan for området ved Kjærnes brygge, avgrenset som vist på oversiktskart i eksp. av 29.01.2003 fra Drøbak Arkitektkontor, etter de retningslinjer som det er redegjort for i teknisk sjefs kommentar og konklusjon

**Forhåndsuttalelser:**

Planen ble forhåndsvarslet 30. mars 2004. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (24.05.2004) uttaler at plankartet ikke er tilstrekkelig for å få avklart eventuelle konflikter med *automatisk fredete kulturminner*. Når det gjelder *marinarkeologi* må Norsk sjøfartsmuseum varsles dersom det skal foretas inngrep i sjøen. Museet vurderer om det må foretas en marinarkeologisk befaring for å avklare eventuelle kulturminner under vann. Angående *nyere tids kulturminner* er området rundt og sør for Kjærnes brygge preget av fritidsbebyggelse fra 1920 – 1930-tallet og fram til 1960. Fritidsbebyggelsen består av små hytter med ganske enhetlig utforming fra mellomkrigstida og senere. I tillegg består området av et jordbrukslandskap med eldre gårdsbebyggelse. Fylkesrådmannen anser at området har kulturminneverdier som bør ivaretas i det videre planarbeidet. Av *andre regionale interesser* vil fylkesrådmannen fraråde at det åpnes for fortetting og nybygging i området som omfattes av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden.
2. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (19.07.2004) skriver om *automatisk fredete kulturminner* at de topografiske forholdene tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av området i henhold til kulturminnelovens § 9. Kommunen er ansvarlig for at registreringen gjennomføres før planen vedtas. Registreringen anslås til ca 1 ukeverk, men det tas forbehold om at funn av kulturminner kan medføre at en fullstendig registrering ikke lar seg gjøre innenfor stipulert tid. Tiltakshaver avtaler tidspunkt og vilkår for registreringen. Viser ellers til uttalelse i brev datert 24.05.2004 (ovenfor).
3. Kjærnes vel v/Sissel B. Samuelsen (01.09.2004) er positive til planforslaget. Vellet mener at dette er et godt tiltak for å få et estetisk bryggemiljø på Kjærnes og at boligbygging i Kjærneslia vil inngå som en del av det miljøet. De mener at den foreslåtte løsningen vil skape et pent og trivelig bryggemiljø for både båtfolk og beboere på Kjærnes. Til slutt er de også positive til at flytebryggeanleggets sikkerhet forbedres.

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

Nr.1 og 2: Arkeologiske registreringer er bestilt og utført. Det vises til kommentarer nedenfor.

Nr.3: Bemerkningen tas til orientering.

I tillegg til innkomne kommentarer har administrasjonen hatt et møte med tiltakshaver og arkitekt og senere flere møter med arkitekten.

Det er i uregistrerte meldinger fra noen eiere av fritidsboligene i felt Bb5 (langs sjøsiden) kommet ytringer om at de ønsker eiendommene regulert til boligtomter. Gjennom telefonhenvendelser har administrasjonen fått inntrykk av at flere eiere av fritidsboligene egentlig ønsker å få omregulert sine eiendommer til boligformål. Det gjorde at administrasjonen tok kontakt med arkitekten og ba han sende ut et eget skriv til de det gjelder og be om uttalelse til hva de egentlig ønsker for sine eiendommer. Ingen av disse har kommet med bemerkninger i forbindelse med meldingen om oppstart. Arkitekten sendte deretter ut et skriv (vedlegg 8) datert 08.11.2004. Det er mottatt skriftlige tilbakemeldinger fra eiere av gnr 111 bnr 23 og 25 (Grete og Arnt Holand), gnr 111 bnr 34 (Tale Grøtte), gnr 111 bnr 59 (Grete Ofte), gnr 111 bnr 124 (Jan Sørli), gnr 111 bnr 156 (Finn Per Myklebust) og gnr 111 bnr 157 og 164 (Kari Hjemgaard).

Med unntak av uttalelse fra Grete Ofte, som ønsker å avvende uttalelser til planen før hun får se forslaget, er samtlige eiere klare på at de ønsker sine eiendommer regulert til boligformål. Planforslaget har derfor blitt korrigert og alle eiendommer vest for Kjærneslia er blitt regulert til boligformål. I opprinnelig forslag var de fleste eiendommene vest for Kjærneslia regulert til fritidsformål.

Det er blitt foretatt arkeologiske registreringer i området. Den arkeologiske rapporten er blitt tilsendt, uten følgebrev. Rapporten viser at det er gjort 15 funnpunkter fra nyere steinalder, i et område lengst øst, i planområdet. Fylkeskommunen har avgrenset området på tilsendte kart og dette er blitt overført på plankartet. Byggegrensene er ikke korrigert, men dette kan gjøres i forbindelse med offentlig ettersyn. Det er foreslått en egen bestemmelse om fornminner i reguleringsbestemmelsene. Det er i tillegg foreslått noen mindre grensejusteringer på reguleringsplanen. Atkomstveiene har også blitt korrigert etter tilsendt rapport fra fylkeskommunen.

Reguleringsbestemmelsene er blitt korrigert og satt opp etter kommunens oppsett.

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten sikring av atkomstforhold for gående, syklende og kjørende i området. Gang- og sykkelveien fra sørøst i planområdet langs bryggen og til friområdet ved Kjærnes brygge bedrer forholdene for gående og syklende. Trafikksikkerheten i området blir også forbedret, som følge av reguleringsplanen, ved at antall avkjørsler reduseres og forbedres. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Det er satt av areal til en parkeringsplass lengst sør i planen som tilrettelegger for redusert biltrafikk ved stranden. Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsene er ganske detaljerte og formålet er å rydde opp i strandsonen for å sikre allmennhetens ferdsel og ivareta kvalitetene ved stedet.

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

Planforslaget viser at samtlige eiendommer reguleres til boligformål. Forslaget innebærer en opprydding i strandsonen og allmennheten sikres ferdsel i denne. Gang- og sykkelveien videreføres fra sørøst i planområdet videre langs bryggen og inn i friområdet ved Kjærnes brygge.

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

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

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 15.02.2005-18.03.2005. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

4. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (17.03.2005/20.04.2005/05.08.2005). I brev datert 17.03.2005 ble det informert om at saken var oversendt Norsk Sjøfartsmuseum til uttalelse, som rette myndighet, jfr. kulturminnelovens § 14. I brev datert 20.04.2005 kommer Akershus fylkeskommune med en foreløpig uttalelse til planen: Når det gjelder **automatisk fredete kulturminner** ligger planområdet i et kulturmiljø med en rekke steinalderlokaliteter og

gravrøyser. Det er gjennomført arkeologiske registreringer av planområdet, jfr. feltrapport i vedlegg 9. Det er registrert et automatisk fredet kulturminne, boplassen 89461 fra yngre steinalder. Fylkesmannen anbefaler at steinalderboplassen blir bevart til spesialområde bevaring i henhold til plan- og bygningslovens § 25, punkt 6, jfr. avgrensing på kart vedlagt feltrapporten. ”Boplassen er interessant og verdifull både som vitenskapelig materiale og som pedagogisk verdi i forbindelse med formidling. Som vitenskapelig kildeverdi kan det nevnes at boplassen inneholder interessante funn av både mikroflekker av flint, brente bein og keramikkskår. Beliggenheten i et lite dalsøkk/drag i terrenget avgrenset av berg i nord og sør er et typisk trekk for steinalderboplasser, og kan fungere i en formidlingssammenheng. Boplassens beliggenhet i terrenget sørget for ly for vær og vind. I yngre steinalder, da havet stod omtrent 20-25 m over dagens havnivå, lå denne boplassen, id 89461, på et nes. Havet gikk inn i en bukt øst for boplassen. På den andre siden bukten, omlag 150 m øst for boplassen, ligger to andre steinalderboplasser som henvender seg mot det samme landskapsrommet (bukten), jfr. vedlagt kartgrunnlag. Begge steinalderboplassene, jfr. feltrapport datert 31.10.2003, er regulert til spesialområde bevaring i forbindelse med Reguleringsplan for Nebbaveien. Ved å regulere steinalderboplassen, id 89461, til bevaring, vil man samtidig ta vare på en større deler av en forhistorisk sammenheng i forhistoriske kulturmiljøet rundt bukten.” Boplassen er naturlig avgrenset i nord, sør og øst og fylkesmannen ønsker derfor å regulere området til bevaring. Det forutsetter at boplassen blir liggende innenfor et større spesialområde som ivaretar boplassens beliggenhet i landskapet. Fylkesmannen forutsetter at steinalderboplassens østlige synsfelt blir ivaretatt i framtiden. Det foreslås at omtrent slik tekst blir tatt inn i reguleringsbestemmelsene: ”Området omfatter steinalderboplassen id 89461, fra yngre steinalder. Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som medfører at steinalderboplassen blir skadet, tildekket eller skjemmet, jfr. kulturminnelovens § 3. Det kan gjennomføres skjøtsel av mindre vegetasjon og trær i området. Større inngrep kan ikke gjennomføres uten tillatelse fra rette kulturminnemyndighet ved Akershus fylkeskommune.” Det foreslås også bestemmelser om arbeidet i anleggsfasen og at boplassen blir skiltet og at det gjennomføres årlig skjøtsel for å hindre gjenvoksing. Fylkesmannen ber om tilbakemelding dersom ikke steinalderboplassen blir regulert til spesialområde bevaring med vedlagt kartavgrensing. Når det gjelder **kulturminner i sjø** krever Norsk Sjøfartsmuseum (NSM), som ansvarlig myndighet for kulturminner i sjø, å gjennomføre registreringer under vann for å avklare forholdet til kulturminner under vann, jfr. kulturminnelovens § 9. Det bes om at reguleringsplanen beskriver inngrepene og tiltakene i sjø på en langt mer nøyaktig og utfyllende måte. Det gjelder både materialbruk, reell størrelse på anlegg, samt at alle typer anlegg beskrives mer utfyllende. Når det gjelder **nyere tids kulturminner** vises det til den pågående registreringen av kulturlandskap i Follo som startet høsten 2004. I registreringen som sendes ut på høring våren 2005 er området ved Bunnefjorden, Nettet og Kjærnes vurdert å inneha viktige kulturhistoriske og landskapsmessige verdier. ”Kjærnes er et godt bevart lite kystmiljø med bebyggelse i hovedsak fra 1900-tallet, men med enkeltbygninger og strandsitterplasser, trolig tilbake til 1800- og 1700-tallet. Her finnes også eksempler på sommerhus fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Ved Kjærnes var det anløp for dampskip og rutebåt, og det var landhandel (nedlagt på 1970-tallet). Landskapet for øvrig er et småskala kyst- og jordbrukslandskap, med mindre åkerlapper, fjellknauser og løvtrær. Sør for planområdet, i Strandengkollen, finnes hyttebebyggelse fra mellomkrigstida og framover. Flere av hyttene er eksteriørmessig godt bevart.” I *det aktuelle planområdet* ligger det tidligere ruteskipsanløpet og det finnes eksempler på eldre

fritidseiendommer. Fylkesrådmannen anbefaler at det vises stor varsomhet i forbindelse med tiltakene som planlegges, med bakgrunn i det helhetlige kulturmiljøet på Kjærnes og verdiene dette inneholder. Småbåthavn og forretning/serviceanlegg og parkeringsplasser bør være i liten skala og innpasses på en måte som ivaretar verdiene i området, jfr. bestemmelsens § 15.0 a. Det vises til *området sør for det aktuelle planområdet*, det vil si bebyggelsen omkring landhandelen, stranda, hyttebebyggelsen og strandsitterplassen i Strandengkollen. Dette området innehar betydelige verdier som kulturmiljø. Fylkesrådmannen anbefaler at kommunen vurderer å regulere dette området til bevaring kombinert med fritidsbebyggelse. Fylkesrådmannen bistår gjerne med innspill til utarbeidelse av bestemmelser for et slikt bevaringsområde. Av **andre regionale interesser** har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader. Når det gjelder **videre planprosess** ber fylkesrådmannen om å få tilsendt et bearbeidet plankart i henhold til merknader. Når forhold til automatisk fredete kulturminner er avklart vil fylkesrådmannen komme med en endelig uttalelse. I brev datert 05.08.2005 kommer Akershus fylkeskommune med endelig uttalelse til planen: Det vises til tidligere uttalelse i saken. Fylkesrådmannen har følgende tilleggsmerknad: Norsk Sjøfartsmuseum (NSM) har gjennomført marinarkeologisk befarings i det berørte sjøområdet. Det ble ikke gjort funn og det vises til brev fra NSM, som uttaler at de ikke har anmerkninger til reguleringsplanen slik den framstår. Befaringen ble gjennomført i uke 27 2005.

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (14.04.2005) viser til at det tidligere i saksutredningen ikke forutsettes videre boligbygging i området. I forslaget til reguleringsplan er det lagt inn et nytt boligområde (Bb3) i tillegg til at fritidsboliger foreslås regulert til (helårs)boliger. Fylkesmannen viser til tidligere kommentar der det ble lagt føringer i strandsonopolitikken og at området i sin helhet ligger innenfor RPR-Oslofjorden. Fylkesmannen var heller ikke kjent med at man den gangen ønsket å regulere området Bb5 til helårsbebyggelse. Det skrives videre om sistnevnte at "Dette gir en helt andre inngrep i terrenget med økte krav til infrastruktur, annen vegetasjonsbehandling og langt større utnyttelsesgrad på eiendommene enn en videreføring av dagens fritidsbebyggelse. Området er bratt og landskapet vil endres radikalt ved en slik omdisponering. Dette er et nytt moment i forhold til intensjonene i kommuneplanen. Miljøvernavdelingen mener at en strandsonavgrensning burde vært avklart i kommuneplansammenheng med klare byggegrensninger mot sjø." Miljøvernavdelingen fraråder "å regulere Bb5 til helårsbebyggelse og at området heller vurderes i forbindelse med neste kommuneplanrullering. Alternativt at det legges inn en strandsonavgrensning i den nederste delen av Bb5. Denne bør vurderes i forhold til vegetasjon og landskap slik at landskapspreget i minst mulig grad endres." Det er ingen merknader til sårbarhets- og risikoanalysen.
6. Statens vegvesen (17.03.2005) uttaler at ingen riks- eller fylkesveier er direkte berørt. De ber likevel om at det vurderes om det bør knyttes en rekkefølgebestemmelse til planen, tilsvarende de øvrige byggeområdene langs Kjærnesveien, med krav om at det ikke tillates fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av hytter til boligformål innenfor planområdet, før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnes brygge.
7. Hafslund Nett AS (22.02.2005) har nettstasjon og høy- og lavspenningskabel/luftanlegg innenfor det regulerte området. Høyspenningskablene går langs Kjærnesveien og Strandengveien. De uttaler at generelt gjelder følgende for deres anlegg: "Nybygg må ikke redusere adkomsten til og ventilasjonen fra nettstasjoner. Flytting av eksisterende eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av

- byggherre. For strømforsyning til ny bebyggelse må det avsettes nødvendig plass/areal til nettstasjon.”
8. Arne Nyland (08.03.2005) er fester av gnr 111 bnr 212. Han mener at atkomstvei, Fa2 til gnr 111 bnr 180 verken er miljømessig eller kostnadmessig akseptabel. Han viser til at løsningen vil medføre store ekstrakostnader til ombygging av privat innkjørsel, betydelig verdiforringelse av eiendommen (gnr/bnr 111/212) og vanskeligheter med å få benyttet eksisterende garasjeanlegg/snuplass. Avslutningsvis skriver han at vil medføre økonomisk tap av betydelig størrelse for hans del og som han eventuelt vil kreve erstattet.
  9. Kari Hjemgaard (11.03.2005) eier gnr 111 bnr 157 og 164. Hun viser til at det har vært problematisk med parkering i tilknytning til eiendommene. I forbindelse med at veien foreslås regulert til offentlig vei, med en utvidelse på 2,5 meter, er hun interessert i å få benytte en del av det utvidete arealet til privat parkering.
  10. John Vinneng (11.03.2005) uttaler seg på vegne av eierne av gnr 111 bnr 57 (Åse Vinneng) og 59 (Eva Vinneng og Grete Ofte). Han uttaler at utbygging av boliger i strandsonen ikke nødvendigvis henger sammen med utbygging av småbåtanlegg i strandsonen. Utbygging av boliger berører noen få, mens utbyggingen av båthavnen berører mange flere felles interesser. Når det gjelder strandsonen vises det til at denne berøres av en rekke eiendomsforhold (strandretter). Småbåtanlegget bør reduseres. Småbåtanlegget vil føre til at området blir mer belastet med støy og svekkelse av miljøet, herunder forurensing, lyd, trafikk og eksos. Det bør derfor underlegges et reglement som på forhånd bør godkjennes av grunneierne i området. Reglementet bør regulere bryggebruk, tid båter kan gå på tomgang, overnatting m.m. Likedan bør det utføres støymålinger og andre miljømessige konsekvenser av utbyggingen må også utredes. Veien (Kjærnesveien) langs småbåthavnen bør ha restriksjoner for parkering, siden miljøet i dag allerede er belastet. Han foreslår å flytte hele båtanlegget ca 100 meter mot sør. Plasseringen vil redusere behov for biltrafikk langs sjøen og være til mindre sjenanse for eksisterende fritidsbebyggelse. Gnr 111 bnr 57 og 59 ønsker ikke omregulering til boligformål. Atkomstveien, Kjærneslia bør utbedres og han mener at kostnader med forbedring av veien ved utbygging, belysning og nødvendig vedlikehold må belastes utbygger. All parkering forutsettes på utbyggingsområdet, Bb3 og Kjærneslia må skiltes med parkering forbudt. Til slutt forutsettes det at det nye boligfeltet bebygges med frittliggende boliger, med moderat utnyttelse, og ikke med kjede- eller rekkehus.
  11. Børge Ek (16.03.2005) eier gnr 111 bnr 125. Han mener det er urettferdig og uakseptabelt at kun felt Bb3 tillates oppdelt i flere tomter, og opplyser at hans eiendom er på ca 2,5 mål. Han er interessert i at hans to barn skal få muligheten til å bosette seg her i framtiden. Kommunen bør ikke forfordele en privat utbygger ut fra privatøkonomiske forhold, og viser til at hans eiendom har vært i familiens eie siden 1938 og at han derfor bør ha samme mulighet til utnyttelse av eiendommen som den nye utbyggeren. Han foreslår derfor at alle eiendommene innenfor planområdet bør ha like muligheter til utnyttelse av eiendommene. Når det gjelder atkomst til eiendommen skriver han at den alltid har vært fra Kjærneslia og han ønsker at den opprettholdes. Til slutt krever han at det settes opp et gjerde mellom hans eiendom og felt Bb3 for utbyggers regning, for å unngå uønsket atferd på eiendommen.
  12. Jan Sørli (16.03.2005) eier gnr 111 bnr 124. Han gjør oppmerksom på at det er ca 10 grunneiere i området som er avmerket som Shs (småbåtanlegg i sjøen). De er ikke i mot båthavn og er enige i at det trengs en opprydding og forskjønnelse i strandsonen. Han skriver at ”Vi har hatt flytebrygge i sameie med 111/57 i flere tiår, og sammen med 111/59 har vi tinglyst strandeieendom på 25 meter. Strandretten er fra før krigen.

Vår felles brygge er godt vedlikeholdt og inntegnet på kommunens reguleringskart av 29.01.1986, merket gårds- og bruksnummer 111/124. 91 meter av denne eiendom grenser for øvrig ned til Kjærnesveien og båthavnen. Sammen, med naboene betyr det tilnærmet 100 % av landarealet øst for havneområdet." De er skeptiske til båtanleggets størrelse og mener det blir for dominerende og ødeleggende for miljøet. De mener at det bør etableres et mer miljøvennlig og mindre anlegg med lavere priser. Det forutsettes et samarbeid mellom tiltakshaver og grunneiere. Det foreslås derfor at båthavnen tillates utvidet med 45 meter fra gangarealet på land, at det tas estetiske hensyn ved utformingen av anlegget og at det etableres klare regler for bruk av båthavnen. Børge Ek har også undertegnet brevet.

13. Advokat Wenche Andreassen, Advokatkollegiet Kindem & Co (15.03.2005) uttaler seg på vegne av eier av gnr 111 bnr 11, Bjørn Tingstad. Eiendommen grenser inntil planens avgrensning i nord. Det vises til at gnr 111 bnr 11 har rettigheter innenfor friområdet. Disse rettighetene refererer seg til tinglyst bestemmelse på hovedbølet fra 29.10.1906. Det vises også til at fylkesmannen etter klagebehandling på avslag om oppføring av badehus med brygge i henhold til de rettighetene som nevnt ovenfor, fant at den gjeldende reguleringsplan åpnet for bygging av badehus og at tiltakshaver hadde krav på byggetillatelse for denne. Avslutningsvis skriver advokaten at "I det nevnte vedtak går det også frem at kommuneplanen ikke er til hinder for at tiltakshaver har krav på byggetillatelse og det vises til kommuneplanens pkt 3.01 i den forbindelse. Det vises til drøftelsen i vedtaket fra fylkesmannen hva angår forholdet til kommuneplanen. Da det ikke ser ut til at de rettigheter som gnr 111 bnr 11 har vil komme i strid med det nye forslaget til reguleringsplan, legger jeg til grunn at det heller ikke er tenkt å røre ved disse."
14. Ulf Oppegård eier gnr 111 bnr 113. Han er positiv til at det kan bli flere fastboende i området og til at man ønsker å rydde opp langs sjøsiden. Han er imidlertid skeptisk til de begrensninger som ligger i planforslaget med bestemmelser, inkludert bestemmelsen om delingsforbud. Han mener at det vil redusere verdien av hans eiendom. Han ser ikke noen grunn til at det skal være strengere regler for hans eiendom enn for andre eiendommer i Ås kommune. Avslutningsvis skriver han at han er kjempetilhenger av prosjektet, men at han ikke ønsker å være den som betaler for det, i form av begrensede rettigheter og muligheter i framtiden.
15. Grete Vigdis og Arnt Holand (16.03.2005) viser til reguleringsplan for et område mellom Kjærnes brygge og Bogen, vedtatt 11.06.1985. I reguleringsbestemmelse § 4 står det at: "Rettighetene tilknyttet eiendommene gnr. 111/11 og gnr. 111/23 og 25 opprettholdes innenfor friområdet, uavhengig av forannevnte bestemmelser." De ber om at punktet vedrørende deres rettigheter også blir tatt med i de nye reguleringsbestemmelsene.
16. John Halvorsen eier gnr 111 bnr 168. Han viser til at det er gitt Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Han skriver at Ås kommune allerede i kommuneplanen har "foretatt betydelige innskrenkninger i forhold til angitt virkeområde for de rikspolitiske retningslinjene. Etter vår vurdering taler dette klart i mot en ytterligere reduksjon av vernet i strandsonen. Pbl. § 17-2 gir i utgangspunktet et forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er på det rene at området planforslaget gjelder i sin helhet ligger innenfor dette 100-metersbeltet, og at det dermed bør vises særlig forsiktighet mot endringer i gjeldende arealplan, slik at intensjonene i rikspolitiske retningslinjer og pbl. § 17.2 i minst mulig grad blir skadelidende." Han mener at planforslaget bryter med det rettslige utgangspunktet og de rikspolitiske retningslinjene. Hvis det ikke kan dokumenteres vektige grunner til endring i området, ut over de økonomiske, mener han at planforslaget bør avvises. Når



det gjelder foreslåtte boligfelt, reagerer han negativt på utnyttelsen av felt Bb3. Illustrasjonsskissene av bebyggelsen må være i mindre målestokk enn terrenget og han mener at de dermed ikke gir et realistisk bilde av hvordan det vil bli. Konklusjonen er at omfanget og tettheten i felt Bb3 vil bryte med øvrig bebyggelse i planområdet og derfor bør forslaget om ny bebyggelse i felt Bb3 avvises. Båtanlegget på land og i sjøen er foreslått utvidet. Han mener at det vil være en fordel for de som har båt og båt plass, men ikke for allmennheten for øvrig. Han mener at utbyggingen vil gjøre at området vil framstå som mer privat. Forslaget vil også føre til mer biltrafikk i området, som er uheldig i forhold til ”badende myke trafikanter”. Han er også negativ til arealet som er satt av til forretning/service og større parkeringsareal, som vil føre til økt støy og forurensing. Han konkluderer med at også denne delen av planforslaget må avvises for å ivareta allmennhetens interesser. Det vises til at området som er foreslått regulert er mye brukt som fritidsområde, spesielt stranden. Utvidelsen av båtanlegget vil redusere den frie bruken av strandområdet. Det vil også føre til mer forurensing og konflikter mellom trafikk med fritidsbåter og badende. Velhus, med havnekontor og kiosk, som er planlagt bygd på stranden vil også virke negativt inn på den frie bruken av strandområdet. Allmennhetens ferdsel i strandsonen vil bli forverret som følge av dette, og forslaget om velhus bør derfor avvises i sin helhet, og det vises til de rikspolitiske retningslinjene og dagens reguleringsplan.

Planen har også vært behandlet i kommunens administrative planforum i møte 30.03.2005. Planforum mener at småbåtanlegget er for stort og at det må reduseres. De nye boligene bør være eneboliger og hybelleiligheter bør muligens ikke være tillatt. Dette bør vurderes og ses i sammenheng med de andre områdene som skal reguleres ved Bunnefjorden, siden det ikke er ønskelig med økt utnyttelse av området. Det bør legges til rette for lekearealer i området. Atkomst til eiendommene i felt Bb5 bør helst være fra østsiden av feltet, for minst mulig inngrep i det bratte terrenget ut mot sjøen. Det bør ikke gis anledning til å dele tomtene. Avslutningsvis er planforum positiv til at det gjøres noe med den estetiske utformingen i området.

#### **Kommentarer til innkomne bemerkninger:**

Til nr. 4: Steinalderboplassen id 89461 blir regulert til spesialområde bevaring. Forslag til innholdet i bestemmelsen om spesialområde/bevaring tas til følge og endres som foreslått. Det er gjennomført registreringer under vann. Areal til småbåtanlegg i sjøen er redusert.

Til nr. 5: Bemerkningene tas til etterretting og det foreslås mer begrensede bestemmelser for feltet Bb5 enn for de andre feltene i området. I tillegg foreslås det strengere bestemmelser for hele planområdet når det gjelder boligareal, byggegrenser m.m. for bedre å ta vare på småskalalandskapet.

Til nr. 6: Det foreslås en rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei.

Til nr. 7: Bemerkningen tas til etterretning.

Til nr. 8: Problemet er at atkomst til gnr 111 bnr 212 ikke er opparbeidet i henhold til vedtatt plan for eiendommen. Det gjør at atkomst, Fa2 blir problematisk å gjennomføre. Administrasjonen vil imidlertid prøve å løse dette på en best mulig måte for alle parter.

Til nr. 9: Det er tenkt at eier av gnr 111 bnr 157 og 164 kan parkere ved Kjærnesveien, på areal merket P.

Til nr. 10: Tinglyste rettigheter blir ikke opphevet av en reguleringsplan. De som har tinglyst rett til båt plass, beholder denne. Båtanleggets størrelse skal reduseres.

Båtanleggets beliggenhet er vist på kommuneplanen og å flytte det er en uaktuell problemstilling. Det er frivillig om eierne av fritidsboligene ønsker å omdisponere boligene sine til helårsboliger. Reguleringsplanen åpner imidlertid muligheten for dette, for de som ønsker det. De som ønsker det kan fortsette å bruke fritidsboligene sine som før. Boligfelt Bb3 skal bebygges med frittliggende eneboliger og all parkering skal skje innefor feltet.

Til nr. 11: Som tidligere kommentert i saken må man regne med en viss fortjenestemulighet når en privat initiativtaker skal utarbeide og gjennomføre en reguleringsplan. Slik er det også i denne saken, der båtanlegget og det foreslåtte boligfeltet, Bb3 sikrer dette. Samtidig er det ikke ønskelig med en ytterligere utbredelse av bebyggelsen i dette området, jfr. kommuneplanen. Sistnevnte er grunnen til at det er foreslått et deleforbud i området. Atkomsten fra Kjærneslia blir opprettholdt.

Til nr. 12, 13 og 15: Det vises til kommentar ovenfor, punkt 10.

Til nr. 14 og 16: Det vises til kommentar under punkt 11.

#### **Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:**

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen. Etter flere befaringer og tilbakemeldinger fra berørte parter vurderes det nødvendig med noen større og mindre justeringer. I møte den 19.09.2005 der Tore Gulbrandsen fra Drøbak arkitektkontor, Bjørn Stubberud som er oppdragsgiver, Ivar Gudmundsen og Greta Løkhaug fra Ås kommune ved reguleringsavdelingen deltok, ble partene enige om at reguleringsavdelingen kommer med forslag til endringer av reguleringsbestemmelsene og reguleringsplanen.

Dette kystlandskapet er en verdifull ressurs for Ås kommune og tilgrensede områder. Det er viktig at det ikke blir forringet. Alle som deltok på møtet er enige om at dette er et unikt område, og at planer og bestemmelser skal bidra til å legge til rette for en positiv utvikling i framtiden, for de som ønsker å bosette seg der og for de som bare er på gjennomreise.

#### **Forslag til endringer av reguleringsplanen:**

- Byggegrensene på de fleste av eiendommene begrenses for å tilpasse bygningene best mulig til terrenget med minst mulig landskapsinngrep, jfr. bestemmelse nr 15.0 a.
- Friområdet (Fr4) nord for boligfelt Bb3 fjernes og erstattes av et nytt friområde lengre sør ved Kjærneslia, ved at tomt 1, 2 og 3 i felt Bb1 trekkes lengre østover. På dette friområdet er det mulig å legge til rette for eksempel en sittegruppe, med utsikt til fjorden, uten inngrep i terrenget. Grensene mellom boligfelt Bb3 og Bb1 blir noe justert som følge av oppmåling av tomt 1 i sistnevnte felt.
- Snuplassen i nord endres og tilpasses bedre dagens terreng.
- Tomt nr 1 i felt Bb1 får atkomst fra Kjærneslia. Eiendommen må få tinglyst rett til atkomst over Bb3. Selve atkomstveien trenger ikke markeres på kartet.
- Tomt 3 og 4 i felt Bb5 må få atkomst og parkeringsplass nede ved Kjærnesveien. Tomt 3 har i tillegg mulighet til atkomst fra Kjærneslia. Tomt 8 i samme felt må få atkomstrett på friområde Fr2 fra Kjærnesveien.
- Område for småbåtanlegg i sjøen innsnevres fra 65 meter til maks 50 meters bredde. Da vil det bli mindre dominerende og dermed tilpasse seg området småskalalandskap bedre.

**Forslag til endringer av reguleringsbestemmelsene:**

- For alle boligfeltene tillates det kun oppført frittliggende eneboliger uten hybelleilighet. Dette for å redusere antall boenheter og antall biler/trafikk i et sårbart område.
- For boligfelt Bb5 foreslås det at maks tillatt bruksareal reduseres til 150 m<sup>2</sup> per boenhet. Det er dette området som vil være mest synlig fra fjorden og som er svært sårbart for inngrep. Det er stor høydeforskjell på tomtene. Alle tomtene er bebyggt med unntak av tomt nr 7. De fleste bygningene ligger godt tilpasset terrenget i dag, og bør ideelt ikke bli særlig større, bare oppgraderes til boligstandard.
- For boligfelt Bb3 endres utnyttelsesgraden fra 25 % tillatt bebyggt areal til maks tillatt bruksareal på 250 m<sup>2</sup> per tomt. Boligfeltet kan deles i opptil 8 tomter, jfr. punkt 2.2c.
- Det foreslås en ny bestemmelse om farge og materialbruk. Alle bygninger skal oppføres i tre (ytterkledning). Alle tak på boliger, uthus/garasje skal ha rød, matt takstein eller annet rødt takbelegg ved nybygg eller skifte av tak.
- Punkt 9.0 om bevaring er blitt skrevet om, men innholdet er omtrent det samme.

I tillegg vurderes det en rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei.

Partene ble enige om at disse endringene blir sendt berørte parter for uttalelse. Med bakgrunn i eventuelle uttalelser og forslag blir reguleringsplanforslaget med bestemmelser korrigert før 2. gangs behandling i Hovedutvalget for teknikk og miljø.

I brev datert 12.10.2005 fra Drøbak arkitektkontor v/ Tore Gulbrandsen ble endringene sendt til berørte parter med 3 ukers frist til uttalelse. Det er kommet inn følgende bemerkninger:

17. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen (04.11.2005) viser til tidligere uttalelse der miljøvernavdelingen fraråder å regulere Bb5 til helårsbebyggelse og at området heller bør vurderes i forbindelse med neste kommuneplanrullering, alternativt at det legges inn en strandsoneavgrensning i den nederste delen av Bb5.

18. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (07.11.2005) viser også til tidligere uttalelse og anser det endelige forslaget til reguleringsplan datert 04.10.2005 for ikke å komme i konflikt med kulturminnelovens bestemmelser om automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Dersom man under arbeid i marka støter på et fornminne skal arbeid straks stanses og rette myndighet, Akershus fylkeskommune varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Avslutningsvis er fylkesmannen positiv til planforslaget som er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/fylkesdelplaner.

19. Kjærnes Vel v/Sissel B. Samuelsen (28.10.2005) ønsker å uttrykke bekymring for at det nye småbåtanlegget vil bli for stort og dominerende og føre med seg for mye trafikk. Samtidig ser vellet positivt på at det gjøres noe med området, og det ønsker en levende småbåthavn med et trygt bryggeanlegg, som fremmer sosialt samvær og som også kan bli et tilbud for bygdas unge. Vellet er skeptiske til kommersiell drift og er redd for at det vil frata den lokale befolkningen tilgangen til bryggene. Vellet foreslår at kommunen gjør følgende:

- det legges inn en rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer at gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien ferdigstilles før videre utbygging av bryggeanlegg.

- reguleringsplanen må gjenspeile en kontrollert utbygging og oppgradering av denne strandsonen, som ikke er så dominerende som den foreslåtte. Videre ønsker Kjærnes Vel:

- et anlegg som drives av lokale krefter der fokus er å holde strandsonen åpen for alle, uansett økonomisk evne.
- å etablere konsensus mellom alle grunneierne om et helhetlig og estetisk anlegg, som passer inn i linjen mellom naturbarnehage, badeplass, Kjærnes Brygge og området videre nordover.
- å sikre allmennheten adgang til sjøen, også i området der bryggeanlegget ligger. Vellet ”mener at dette kan muliggjøres gjennom en stiftelse som sikrer finansiering, drift og vedlikehold av småbåtanlegg og tilhørende fasiliteter. Dette sikrer interessene til grunneier, allmennheten og båtfolk, og hindrer kommersialisering av en av de få, åpne perlene i strandsonen som er igjen i Ås.”

20. Jan Sørli (16.10.2005) er eier av gnr 111 bnr 124. Han viser til at mottatt reguleringsplan ikke har avmerket et lite uthus nord på eiendommen, som har stått der i 60 år. Heller ikke flytebryggen på hans tinglyste strandeieendom er markert, i motsetning til andre brygger. Han viser for øvrig til tidligere uttalelse i saken, datert 16.03.2005. Han er ikke interessert i å bli ”overkjørt” av privat utbygging med kommersielle interesser, men er likevel åpen for konstruktivt samarbeid.

21. Marit Hjertvik (30.10.2005) er eier av gnr 111 bnr 214 som grenser inn til planforslaget i nordøst. Hun er negativ til atkomstvei, Fa2, som går mellom hennes eiendom og gnr 111 bnr 212. Hun mener at det vil forringe verdien av eiendommen og at det vil gi innsyn, både inn i huset og i hagen. Hun vil føle det sjenerende med passerende rett utenfor arealet, hvor hun oppholder seg, og hun protesterer på dette. Hun foreslår at eier av gnr 111 bnr 180 får atkomst fra Nebbaveien og rett vestover til eiendommen (utenfor planområdet).

22. Børge Ek (30.10.2005) er eier av gnr 111 bnr 125. Han største innvending til planen er fortsatt forslaget om deleforbud. Videre reagerer han på at byggegrensene innskrenkes på hans eiendom. Han har to døtre, og han ønsker fortsatt en mulighet for to boliger eventuelt en tomannsbolig. Han viser til at han har vært i dialog med utbygging, Bjørn Stubberud og at han var positiv til det.

23. Grete Ofte (31.10.2005) er medeier av gnr 111 bnr 59 og skriver at de foreslåtte eneboliger på felt Bb3 vil ha betydelig større areal enn de andre fritidsboligene i området. Til sammenligning med den øvrige bebyggelse, vil tomteutnyttelsen være langt høyere for utbygging enn de øvrige hyttetomter i området. Det stilles spørsmål om likhetsprinsippet i dette forslaget. Hun mener også at byggegrensene ser ut til å være tilfeldig plassert på de fleste eiendommene i felt Bb5. Bruksarealet på maks 150 m<sup>2</sup> mener hun er altfor lite til at det vil lønne seg å legge inn vann og kloakk, siden avstanden til tilkøpling er langt unna. Hun mener det også er uheldig at parkeringsplassen ikke er direkte tilknyttet båtanlegget, og at det vil føre til mer trafikk og økt belastning. Foreslått endring av reguleringsplanen med bestemmelser bør avvise med bakgrunn i at likhetsprinsipper skal ivaretas.

24. Åse Vinneng (31.10.2005) er eier av gnr 111 bnr 57 og medeier av bnr 59. Hun er negativ til at opprinnelige friområdet nord for boligarealet på Bb3 omreguleres til boligformål. Ellers har hun stort sett de samme innvendingene til planforslaget som Grete Ofte, se punkt 23.

25. John Halvorsen (31.10.2005) er eier av gnr 111 bnr 168. Han gjentar en del av det han bemerket ved offentlig ettersyn og har en del av de samme innvendingene til planforslaget som Grete Ofte og Åse Vinneng ovenfor, se punkt 23 og 24. Han stiller spørsmål ved

forskjellsbehandlingen av boligfelt Bb3 og de andre boligfeltene. ”En eventuell økonomisk gevinst for utbygger kan ikke sies å være et gyldig argument for å sette rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanens arealdel til side. I sin ytterste konsekvens vil en slik holdning kunne medføre at ethvert friluftsområde innenfor strandsonen kan bygges ned ut fra argumentet om økonomisk gevinst. Det er tvert imot det motsatte av hva hensikten med de rikspolitiske retningslinjene, som nettopp skal sikre allmennhetens interesse og tilgang til begrensede friområder mot økonomiske vurderinger fra enkeltutbyggere. Forholdet er heller ikke tatt opp i saksfremstillingen, og representerer en betydelig mangel ved denne. I realiteten innebærer forslaget at reguleringsavdelingen går imot egne forutsetninger og gjør forslaget selvmotsigende for område Bb3.” Når det gjelder spesialområde/bevaring mener han at det er viktig at også felt Bb3 har tilstrekkelig avstand i form av byggegrenser. Han konkluderer med at ”Forslaget slik det fremstår innebærer fortsatt en kraftig utbygging av et område innenfor 100-metersbeltet, med økt belastning på området som sådan. Omfanget og tettheten vil bryte markert med områdets karakter og utnyttelse, og vil representere markerte landskapsinngrep. Den foreslåtte endring av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser om bebyggelse bør derfor avvises.”

26. Tale Grøtte (04.11.2005) er deleier av gnr 111 bnr 34. Hun mener at reguleringsplanen med bestemmelser hindrer god arkitektur tilpasset terreng og miljø, og at det bør holde med flateregulering, det vil si en maks høyde, formål og maks utnyttelse for et definert område. Detaljerte bestemmelser om fargebruk på tak og krav til materialbruk er meningsløst og det vises til at byggeskikken er en god blanding av flere tradisjoner i området. Videre uttales det at ”De foreslåtte bestemmelsene skaper bare begrensninger og mye bråk og vil resultere i masse dispensasjonssøknader.” og at ”Kommunen vil allikevel i rammesøknadsfase ha mulighet til å avslå løsninger som ikke er i samsvar med kommunens overordnede retningslinjer vedrørende tilpassing.”

27. John Halvorsen (07.11.2005) mener at det er en feil ved reguleringsforslaget. Det gjelder tomtedelen gnr 111 bnr 181 som han mener at han er eier av.

#### **Kommentarer til innkomne bemerkninger:**

Til nr. 17: Det er et ønske om å ta stilling til dette feltet nå. En del av boligene i dette feltet er mer eller mindre tatt i bruk til helårsbolig og det vurderes derfor som mest hensiktsmessig å regulere det til boligformål. Ved å snevre inn byggegrenser, redusere antall boenheter og bruksareal m.m. vurderes dette som gode styringsinstrumenter for å ta vare på kvalitetene. Spesielt byggegrensene på vestsiden i felt Bb5 er blitt svært begrenset og dette innebærer ingen eller minimal utbygging mot vest/strandsonen i dette feltet. En oppgradering til boligformål vil forhåpentligvis også føre til bedre vedlikehold av eiendommer og bygninger.

Til nr. 18: Det vises til telefonsamtale med Frode Pilskog hos Akershus fylkeskommune. Ved en misforståelse har det blitt brukt feil kartavgrensning på spesialområde/bevaring på reguleringsplanforslaget. Det vil bli rettet opp.

Til nr. 19: Det vises til at båtanlegget er blitt redusert fra 65 meter til maks 50 meters bredde. Bestemmelser om hvordan en småbåthavn skal drives kan ikke reguleres i en reguleringsplan.

Til nr. 20: Det vises til tidligere kommentar.

Til nr. 21: Det vises til kommentar nr. 8.

Til nr. 22, 23, 24 og 25: Det vises til tidligere kommentar under punkt 11. Når det gjelder feltet som er avsatt til spesialområde/bevaring vises det til kommentar i punkt 18 ovenfor. Det vil også medføre endring av byggegrensene.

Til nr. 26: Målet med reguleringsplanen med bestemmelser er å gi mest mulig avklarte føringer for hva som tillates (og ikke tillates) i området, som vurderes å være en fordel for både eventuelle utbyggere og for byggesaksbehandlere.

Til nr. 27: I følge oppmålingssjef Halvor Bruun er ikke skjøtet tinglyst og anses derfor som ugyldig. Det velges imidlertid å ta utgangspunkt i at opplysningene og kopi av skjøtet er riktige og planen rettes med det som utgangspunkt. Det bes om at skjøtet tinglyses snarest, for å unngå slike episoder i framtiden. Det gjøres oppmerksom på at det samme kan gjelde eiendom gnr 111 bnr 256, som i planen er tillagt gnr 111 bnr 168. Arne Jørgen Kjærnes står oppført som hjemmelshaver av begge eiendommene, gnr 111 bnr 181 og 256.

### **Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:**

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen. Hovedtyngden av uttalelsene er negative til planforslaget. Dette gjelder småbåtanlegget selv om det er redusert med 15 meters bredde. Det som imidlertid likevel oppleves som mest negativt er det eierne opplever som forskjellsbehandling av boligfeltene. Delingsforbudet, begrensede byggegrenser, begrenset boligareal m.m. oppleves som verdiforringelse og innskrenkning av råderett av eierne. Samtidig opplever de det som at en utbygger utenfra får nærmest ubegrensede muligheter på det ubebygde feltet Bb3. Det er forståelig at dette kan føles urettferdig. Imidlertid er reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser, som utbygger betaler arkitekt for å utforme og kommunen for å behandle, også med å øke eiendommenes verdi. De fleste eiendommene er i utgangspunktet fritidseiendommer, mens de i reguleringsplanen er foreslått omdisponert til boligformål. En slik mulighet får eierne helt gratis av utbygger. Imidlertid innrømmes det fra administrasjonen at dette har vært en vanskelig reguleringsprosess av flere grunner. Det opprinnelige planforslaget var regulert som om landskapet var tilnærmet flatt, noe som er langt fra sannheten. Området er derimot svært kupert og meget sårbart for inngrep. Etter flere befaringer i området er det blitt avdekket flere svakheter ved det opprinnelige planforslaget, og det har blitt mange justeringer underveis, både av plankartet og av bestemmelsene. I etterkant har det vært vurdert om dette området i det hele tatt burde vært regulert av private, som vi selvfølgelig også har forståelse for ønsker en økonomisk gevinst av prosjektet. Dette har hele tiden vært sakens dilemma og en vanskelig balansegang fra administrasjonens side. Når det er sagt må det også sies at tiltakshaver har vært positiv og medgjørlig til endringer av planforslaget. Alt i alt vurderes den bearbejdede planen som god på mange områder, men også med noen svakheter.

Det vises til ny befaring etterfulgt av møte 10.11.2005 der Tore Gulbrandsen fra Drøbak arkitektkontor, Ivar Gudmundsen og Greta Løkhaug fra Ås kommune ved reguleringsavdelingen deltok. Det viser seg at felles atkomst, Fa2 er vanskelig å realisere uten store landskapsinngrep. Det foreslås derfor at tomt 6 i boligfelt Bb1 får rett til atkomst gjennom boligfelt Bb3. Tomt 2 i boligfelt Bb2 får atkomst fra felles atkomstvei, Fa2. For å oppnå en best mulig landskapstilpasset atkomst forelås det derfor at tomt 2 får et tilleggsareal til sin eiendom i nord. Parkeringsplass, snuplass og eventuelt garasje kan opparbeides på det nordligste arealet. Fritidsboligen på eiendommen ligger høyt i forhold til det omkringliggende terrenget. Endringen fører til at atkomstveien forkortes og kan reduseres til tre meters bredde, og dermed ikke ta mer plass enn arealet som er avsatt mellom de to eiendommene som grenser inntil.

Forslaget fører til at punkt 14.0 b. i reguleringsbestemmelsene endres til: Atkomstvei Fa2 er felles for eiendommene gnr/bnr 111/180 og gnr/bnr 111/212 (sistnevnte ligger utenfor planområdet).

Det er også foreslått en endring av parkeringsplassen, Op, jfr. reguleringsbestemmelse 7.0. Det er et ønske fra utbygger om at flere av parkeringsplassene skal privatiseres slik at de kan følge båt plassene. Det vurderes kommunen som uheldig. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen er en forutsetning for å regulere området, og ytterligere privatisering vil ikke være i samsvar med intensjonene for området. Det foreslås derfor at kravet, om at minimum 75 % av p-plassene skal være offentlig tilgjengelige i badesesongen, fastholdes. Utbygger har foreslått at plassen ikke bør brukes som opplagsplass for småbåter. Den vurderingen er kommunen enig i og foreslår at det strykes i punkt 7.0.

Partene ble enige om at disse endringene sendes eierne av gnr 111 bnr 212, 214, 180 og 235 til uttalelse.

I brev datert 18.11.2005 fra Drøbak arkitektkontor v/Tore Gulbrandsen ble endringene sendt til overnevnte eiere, som blir direkte berørt av endringen, til uttalelse. Det er kommet inn følgende bemerkning:

28. Arne Nyland (29.11.2005) er eier av gnr 111 bnr 212 som ligger utenfor planområdet. Han mener at det nye forslaget ikke gir noen god løsning. Han mener at også eiendom gnr 111 bnr 180 også bør få atkomst gjennom boligfelt Bb3. Ved å anlegge en veitrase inn fra Kjærneslia, fra det sørvestre hjørnet, kan eiendommene gnr 111 bnr 180 og 235 få felles atkomst.

Kommentar til innkommet bemerkning:

Nr. 28: Forslaget tas til etterretning og det foreslås at også gnr 111 bnr 180 får atkomstrett til eiendommen gjennom feltet Bb3. Atkomstvei Fa2 fjernes fra planen.

Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Kjærnes er blitt revidert. Mange av bemerkningene i saken, av berørte parter, er tatt til følge og planen er blitt forbedret på mange punkter.

Det er gjort følgende **endring av reguleringsplanen:**

1. Atkomstvei, Fa2 fjernes.
2. Eiendommen gnr 111 bnr 181 tillegges gnr 111 bnr 168.
3. Formålet spesialområde/bevaring utvides, jfr. tilsendt kartutsnitt fra Akershus fylkeskommune.
4. Boligfelt Bb1 blir redusert med en tomt.
5. Arealet av gnr 111 bnr 235, parsell I som ikke inngår i spesialområde/bevaring foreslås fordelt på felt Bb3 og på tomt 2 i felt Bb1.
6. Eiendommene gnr 111 bnr 235, parsell II og gnr 111 bnr 187 får redusert størrelse pga spesialområde/bevaring.
7. Atkomstvei, Fa1 blir forkortet.
8. Boligfelt Bb3 blir redusert med to boligheter.

Det foreslås følgende **endring av reguleringsbestemmelsene:**

1. Under punkt 2.0 a konkretiseres bestemmelsen med at det ikke tillates hybelleiligheter.

2. Under punkt 2.1 b reduseres størrelse på uthus, garasje/carport til 36 m<sup>2</sup> BYA per bolig for bedre tilpasning til småskalalandskapet.
3. Under punkt 2.1 g endres innholdet til: All parkering for den enkelte bolig skal skje på egen tomt, enten som åpne plasser eller i garasje. Unntak gjelder for gnr 111 bnr 180 og 235, parsell II som tillates å ha parkering på felt Bb3. Gnr 111 bnr 157 får to parkeringsplasser ved Kjærnesveien på areal merket P.
4. Under punkt 2.2 c endres bestemmelsen for felt Bb3 slik: Bb3 kan deles i opptil 6 boenheter.
5. Det tillegges en rekkefølgebestemmelse under punkt 16.0 om at det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet, før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnes brygge.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at det faste utvalg for plansaker vedtar reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for deler av Kjærnes med de foreslåtte endringer.

Planforslaget legges fram for kommunestyret når forholdet rundt de foreslåtte endringer av reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser er avklart med berørte parter. Det tas forbehold om endringer av planen etter uttalelse fra berørte parter.



Utv.sak nr 9/06

**R-131/2M - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM HAUGENVEIEN  
OG SØNDRE TVERRVEI - FORSLAG TIL MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-  
131/2M

Saknr.: 05/3248

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

Under henvisning til saksutredningen vedtar det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 følgende mindre vesentlige endringer av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 3 a. får følgende ordlyd:

*Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.*

2. Reguleringsbestemmelsenes § 8 får følgende ordlyd:

*Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351.  
(I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)*

3. Reguleringsbestemmelsenes § 10 får følgende ordlyd:

*Regulert veikryss med tiliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest 3 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for det første næringsbygget øst for Haugenveien. I hele anleggsperioden for veianlegg og næringsbygg skal det sørges for tilstrekkelig trafikksikring av fotgjengere/myke trafikanter i Haugenveien.*

4. Byggegrensen mot Søndre Tverrvei endres fra 50 til 30 meter.

5. Parkbeltet i industriområdet mot øst økes i bredden fra 10 til 20 meter.

Ås, 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Tidligere politisk behandling:**

- Reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.05.1995.
- Hovedutvalget for teknikk og miljø godkjente i møte 15.12.2005 forslag til avtale mellom Ås kommune, Kirsten Annie Solberg og Viggo Johannessen om utbygging av deres eiendommer øst for Haugenveien.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av kommuneplankartet
2. Utsnitt av reguleringsplan for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser
4. Godkjent avtale
5. Uttalelse av 28.11.2005 fra beboere i Haugenveien
6. Reguleringskart med forslag til endringer

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Kirsten Annie Solberg
- Viggo Johannessen
- Areal Follo AS
- Beboere i Haugenveien
- Statens vegvesen
- Andre berørte

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Reguleringsmessige forhold

1. Reguleringsplanen for ovennevnte område ble vedtatt i Ås kommunestyre 23.05.1995. Planen viser området øst for Haugenveien regulert til næringsformål, foruten at eksisterende boligtomter opprettholdes til boligformål. Planen viser også at Haugenveien skal opprustes, at det skal etableres gang- og sykkelvei med forbindelse over Søndre Tverrvei til Gamle Kongevei. Det er regulert rundkjøring i krysset Haugenveien/Riksvei 154. I henhold til reguleringsplanen skal Haugenveien og det nye krysset opparbeides før det gis byggetillatelse i området. Det er imidlertid gitt dispensasjoner fra denne bestemmelsen.
2. Reguleringsplanen for Søndre Tverrvei, vedtatt 17.04.2002, har medført enkelte endringer i den opprinnelige planen. Den viktigste endringen er at byggegrensen mot Søndre Tverrvei er økt fra 30 meter til 50 meter i henhold til endringer i veglova.
3. Kommunen har dessuten 03.05.2005 godkjent en mindre vesentlig endring av felles avkjørsel nær nordenden av Haugenveien. Dette har medført en liten beskjæring av næringsarealet.

Se vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser, vedlegg 2 og 3.

De regulerte ubebygde næringsarealene øst for Haugenveien eies av henholdsvis Ås kommune (102/351), Arne Wiggo Johannesen (102/1) og Kirsten Solberg (102/320).

Forslag til endringer i planen:

I brev av 4. mai fra firmaet Areal Follo v/Truls Langaard foreslås det et samarbeid mellom kommunen og grunneierne Kirsten Solberg og Arne Wiggo Johannesen om utvikling, deling og salg av allerede regulerte næringstomter i området Haugenveien. Det foreslås blant annet at næringstomtene øst for Haugenveien sammenføres og deretter tillates delt i mindre tomter enn grensen på 5 dekar som planen viser, at det kan tillates matforretning i krysset ved riksvei 152 (senere frafalt), og at det kan skje adkomst fra flere punkter langs Haugenveien.

I senere møte med kommunen er det fra Areal Follo ytret ønske om at rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen endres slik at Haugenveien ikke behøver å være ferdig opparbeidet før næringstomtene tillates bebygd.

Konsulentfirmaet Sweco Grøner har under arbeid et forslag til endring av krysset mellom Haugenveien og riksvei 154/Nordbyveien fra rundkjøring til et vanlig 4-armet kryss. Rundkjøring vil ikke være nødvendig når Nordbyveien avlastes for trafikk på grunn av parsellen av Søndre Tverrvei som er ferdigbygd mellom E18 og Nordbyveien..

Uttalelser:

Areal Follo underrettet i brev av 2. mai beboerne i Haugenveien om disse planene. En del av beboerne langs Haugenveien har senere hatt møte med bygnings- og reguleringssjefen og påpekt at gjeldende plan ved Haugenveien er dårlig, med noen boligtomter som omgis av næringstomter, og de mener at de endringene som var foreslått av Areal Follo ikke gjør forholdene bedre.

I brev sendt 08.11.2005 fra Henriette Tvedt, eier av 102/21 (Haugenveien 3) og 102/127 (privat veiareal) uttaler hun undring over at hun ikke er kontaktet av de andre beboerne langs Haugenveien. Hun har et annet syn på saken enn de har.

**Forslag til mindre vesentlige endringer:**

I brev av 08.11.2005 sendte Ås kommune til grunneiere, naboer og andre berørte parter underretning om forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen:

Forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene var følgende:

§ 3. Byggeområder for næringsformål (N).

- a. Områdene som er regulert til næringsformål, kan oppdeles etter de enkelte prosjektenes behov. Dog skal det ved oppdeling ikke dannes parseller som blir mindre hensiktsmessige i formen og heller ikke nye parseller mindre enn 3 dekar.

§ 8. Fellesområder – felles avkjørsler (F)

Felles avkjørsel F2 er felles for: gnr. 102/327, 102/336, 102/341, 102/389 og 102 351. (I henhold til mindre vesentlig endring vedtatt 03.05.2005)

§ 10. Utbyggingsrekkefølge

- a. Regulert veikryss med tilliggende gangveier, samt Haugenveien med gangvei skal stå ferdig opparbeidet i henhold til planen senest ett år etter at det er gitt brukstillatelse til det første næringsbygget øst for Haugenveien.

#### **Innkomne bemerkninger:**

1. Statens vegvesen (27.11.2005) har ingen merknader.
2. Beboere i Haugenveien (28.11.2005) gir i et langt brev kommentarer til planforslaget og hevder blant annet at det er kommet nye momenter i saken, at gjeldende plan er foreldet i henhold til lovverket m.m. Se vedlegg.

#### **Teknisk sjefs kommentarer:**

##### Til bemerkning 2:

Bemerkningen besvares punktvis med samme overskrifter som i brevet fra beboerne:

##### *1. Innledning.*

Kommunens brev av 08.11.2005 er ikke et vedtak, men et forslag til endringer av gjeldende plan, slik det går fram av overskrift og saksutredning. Foreløpig er det derfor intet klagegrunnlag. Klage kan først fremmes når det er fattet et vedtak.

##### *2. Reguleringsplanen er ikke vedtatt etter den fremgangsmåte loven krever.*

Kommunens kommentar til pkt. 1 betyr at det ikke er grunnlag for å hevde at planen ikke har ”fulgt de prosessuelle krav som plan- og bygningslovens stiller til utarbeidelse av reguleringsplaner”.

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 skal planer ”tas opp til revisjon etter som forholdene gjør det påkrevd”. I dette tilfelle har kommunen funnet det riktig å foreslå mindre vesentlige endringer av vedtatt reguleringsplan. At planen er mer enn 10 år gammel, tilsier ikke i seg selv at den må tas opp til ny behandling. Omtrent halvparten av planene i Ås er 10 år gamle eller mer, uten at de dermed nødvendigvis må revideres.

Det er i seg selv intet grunnlag for å revidere en reguleringsplan at det er kommet nye beboere i området, spesielt da disse var eller burde være kjent med gjeldende reguleringsplan da de flyttet inn. Formålsparagrafen om barns oppvekstvilkår fantes i plan- og bygningsloven på det tidspunktet reguleringsplanen ble behandlet og vedtatt.

Det står intet i lovens § 27-2 nr. 2 om et system med rullerende reguleringsplaner i tiårssykluser som et minimum. Derimot står det i lovens § 31 pkt. 2 at kommunestyrets adgang til å ekspropriere i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort. I denne saken burde det ikke være nødvendig med ekspropriasjon. Eieren av veiarealet gnr 102 bnr 127 (Henriette Tvedt) sør for boligene har foreløpig ikke annonsert at hun er i mot at veien oppgraderes og forskyves litt sørover, vekk fra boligtomt 102 bnr 23 (Per Erik Thorvaldsen) og delvis inn på gnr 102 bnr 320 (Kirsten Solberg). En liten del – ca. 20 m<sup>2</sup> - av gnr 102 bnr 39 (Ulf Bragvin og Anita Simonsen – tinglyst overtagelse 02.12.05) må erverves for å bygge regulert gangvei langs Haugenveien, en gangvei som burde være i alles interesse.

Beboerne er oppfordret til å komme med uttalelser til de foreslåtte mindre vesentlige endringene i planen. Hva som defineres som ”mindre vesentlige endringer”, vurderes i den enkelte sak og vil i noen grad være basert på skjønn. Det vises blant annet til kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven (Carl Wilhelm Tyrén). Endringer som tillater

oppdeling i tomter på ned til 3 dekar istedenfor 5 dekar, ligger innenfor dette begrepet. Det samme gjelder endringer i rekkefølgebestemmelser, men ikke nødvendigvis enhver endring av disse. I tillegg er det annonsert endring av krysset mellom Haugenveien og Nordbyveien, ved en endring fra rundkjøring til et enklere kryss, innenfor det regulerte trafikkområdet. Dessuten er det i ettertid tatt opp med Statens vegvesen å endre byggegrensen mot Søndre Tverrvei fra 50 til 30 meter, slik det opprinnelig var i planen.

### 3. Kommunen har ikke lovhjemmel for vedtakelse av reguleringsplanen

Påstanden om at kommunen ikke har rett til å vedta en reguleringsplan for dette området, er direkte gal. I henhold til loven er kommunen reguleringsmyndighet. Det vil si at kommunestyret vedtar nye eller endrede reguleringsplaner (§§ 27-1 og 27-2), og det faste utvalget for plansaker kan vedta mindre vesentlige endringer (§ 28-1 pkt.2). De fleste kommuner sørger for å ha regulert arealer blant annet til boligformål og næringsformål. Det behøver ikke være noen konkret utbygger på det tidspunkt et område tas opp til regulering. Det er en fordel for en kommune å ha regulerte byggeklare arealer. Disse regulerte arealene bygger normalt på den arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen, noe som også er tilfelle i denne saken. Det ville være upraktisk for boligsøkerne og næringslivet om et område bare skulle kunne tas opp til regulering først i det øyeblikket disse skulle ha byggeplaner.

Det er ikke noe sterkt indisium at kommunen har tilstrekkelig næringsareal at arealet ikke er utbygd etter 10 år. En bremse for utbygging her har vært en streng rekkefølgebestemmelse, som det for øvrig er dispensert fra når det gjelder to næringstomter på Nordvangjordet og en tomt nord for Haugenveien.

Kommunen har gjennom flere år ønsket å utbygge sin regulerte næringstomt (102/351) ved Haugenveien. Ugunstige eiendomsgrenser har til nå vært en annen bremse. Gjennom avtale med de to andre grunneierne vil det nå bli mulig å arrondere tomtene slik at de kan bebygges. At kommunen gjennom reguleringsplaner legger til rette for private selskaper og utbyggere, er en normal del av kommunens virksomhet.

Planen betyr omdisponering av jordbruksareal. Hva som er riktig ressursutnyttelse, vil ofte baseres på skjønn. I dette tilfelle er det tidligere jordbruksarealet så oppstykket at det er mindre egnet til jordbruk.

Teknisk sjef er på den annen side oppmerksom på at gjeldende plan har sine svake sider og vil foreslå noen endringer som ikke tidligere er varslet. Se avsnittet: *Kommunens vurdering med konklusjon og begrunnelse.*

### 4. For øvrig

Kommentaren tas til orientering. Det behøver ikke å spekuleres over kommunens motiver for å vise til at en av grunneierne i området har en annen oppfatning. Det er normalt at de ulike uttalelsene fra grunneierne kommer fram.

### 5. Oppsummering

Til påstandene om feil saksbehandling m.m.: Kommunen har ennå ikke gjort noe vedtak, slik at det ikke er grunnlag for å klage.

**Kommunens vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Innvendingene fra en del av beboerne er forståelige, men kommunen finner ikke å kunne foreslå en fullstendig reguleringsendring, det vil si omregulering fra næringsformål til annet formål som for eksempel boliger. Kommunen har få næringsarealer for mindre bedrifter, og nærheten til Søndre Tverrvei gjør at disse arealene er gunstige for næringsutvikling. Det ligger i planen en viss skjerming i de regulerte parkbeltene, men selvsagt vil miljøet bli vesentlig endret i forhold til dagens situasjon når området blir utbygget. Det er regulert offentlige friområder nord og sør i området, selv om disse ikke ligger spesielt godt i forhold til boligene.

Det foreslås å utvide parkbeltet mellom boligene og industritomtene mot øst fra 10 til 20 meters bredde, samtidig som byggegrensen mot Søndre Tverrvei reduseres fra 50 meter tilbake til den opprinnelige bredden på 30 meter. Derved blir det noe bedre skjerming av boligene mot øst. Statens vegvesen har i eksp. av 30.01.2006 akseptert reduksjon av byggegrensen på denne strekningen.

Det ønskes mulighet for å oppdele tomtene i mindre enheter enn dagens bestemmelser om 5 dekar. Erfaringsmessig kan for små tomter med tiden bli trange, dersom bedriftene etter en viss tid har behov for å utvide. En endring fra 5 dekar til en nedre grense på 3 dekar anses likevel som forsvarlig i dette forholdsvis lille næringsområdet. Det er ikke dermed sagt at alle tomtene blir så små.

I følge planen tillates det ikke større dagligvareforretninger eller annen publikumsrettet virksomhet. Forslaget om en større dagligvareforretning er frafalt. Det ville også ha betydd en større trafikkbelastning i området.

På grunn av at trafikken på denne del Nordbyveien nå er redusert, fra ca. 7000 biler i døgnet til ca. 500, vil det ikke være behov for en kostbar rundkjøring. Det foreslås at krysset forenkles til et 4-armet kryss, men med en bedre utforming enn i dag. Forslag til endret kryss er imidlertid ennå ikke utarbeidet, og krysset vil tas opp som en egen sak.

Rekkefølgebestemmelsene med hensyn til opparbeidelse av Haugenveien og rundkjøring i krysset med Nordbyveien har til nå vært en hindring for utbygging i området. I og med at denne del av Nordbyveien snart avlastes for trafikk, kan det gjøres lempninger. Det foreslås en endring av rekkefølgebestemmelsene, slik at ferdigstillelse av Haugenveien og veikrysset kan utsettes til for eksempel maksimum ett år etter at det første næringsbygget innenfor planområdet har fått brukstillatelse.

Disse endringene er ikke større enn at de kan behandles som mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen. I henhold til plan- og bygningslovens § 30 kan mindre vesentlige endringer vedtas endelig av det faste utvalget for plansaker etter at berørte parter har fått anledning til å uttale seg.

**Utv.sak nr 10/06**

**R-88/1M - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR GRIMSRUDOMRÅDET**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-  
88/1M

Saknr.: 05/3578

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 forslag til mindre vesentlig endring av del av reguleringsplan for Grimsrudområdet: Ny adkomst for gnr 107 bnr 362 og makeskifte av arealer mellom 107/362 og 107/375, som vist på kart datert 16.12.2005.

Ås, 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan for Grimsrudområdet ble godkjent i kommunestyret 25.05.1988

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av reguleringsplan for Grimsrudområdet
2. Brev av 18.11.2005 fra Roar A. Bergerud
3. Makeskifteavtale
4. Kart med forslag til mindre vesentlig endring, datert 08.12.2005
5. Brev av 29.12.2005 fra Vinterbro Vel
6. Brev av 05.01.2006 fra Roar Bergerud

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av vedtaket sendes til:**

- Vinterbro Vel
- Edgar Ola Ulberg
- Roar A. Bergerud
- Claus Kavli

- Andre berørte parter

## SAKSUTREDNING

### **Bakgrunn:**

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grimsrudområdet ble godkjent av Ås kommunestyre 25.05.1988. Området er regulert til boligformål, foruten til friområder – lekeplasser og turveier. Det største friområdet – F1 – har fått regulert en ny turvei rett sørover, til Kjonåsveien, mellom eiendommene gnr 107/362 og gnr 107/363, foruten at turveien berører gnr 107/375. Se vedlegg 1.

Eiendommene gnr 107/362 og 107/361 er overtatt av ny eier, Roar Bergerud. Han har påpekt at den regulerte adkomstveien fra Gråbeinstien over 107/361 er bratt og upraktisk. Han ønsker å opprettholde den delvis opparbeidede gangadkomsten med trapper til 107/362 fra Kjonåsveien. I tillegg har han og naboen Claus Kavli, eier av 107/375, inngått avtale om at det kan opprettes en parkeringsplass ved Kjonåsveien for 107/362, delvis på gnr 107/375. De har dessuten sendt inn søknad om makeskifte mellom eiendommene for å få dette til. Se vedlegg 2 og 3.

### **Forslag til reguleringsendring:**

Bygnings- og reguleringsjefen varslet i eksp. av 08.12.2005 forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen i henhold til forslag/ønske fra Roar Bergerud. Forslaget viser ny adkomst for gnr 107 bnr 362 fra Kjonåsveien, med parkeringsplass nederst ved Kjonåsveien. Gnr 107/362 får tillagt et areal på ca. 160 m<sup>2</sup> for bilparkering/garasjeplass og gangadkomst, mot at 107/375 får tillagt et tilsvarende areal fra 107/362. Deler av det regulerte turveiarealet vil inngå i dette arealet og blir således omregulert.

Det ble også antydnet en mulig utelatelse av den regulerte turveien fra Kjonåsveien til friområde F1 på grunn av det bratte terrenget mellom boligtomtene 107/362 og 107/363, og om det er tilstrekkelig med adkomst fra nordsiden.

### **Varsling:**

I brev av 08.12.2005 sendte bygnings- og reguleringsjefen forhåndsvarsel om forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen til berørte parter.

### **Bemerkninger:**

Vinterbro Vel v/Atle Fonn (29.12.2005) kan ikke se noen store problemer angående ønske om ny innkjøring, men ønsker mer utfyllende opplysninger ang. veivalg/trase. Det forutsettes at utbygger deler alle kostnader som følge av endringen. Vinterbro vel står ikke økonomisk ansvarlig hvis veibelysning og el-kabel må flyttes. Se vedlegg 5.

Roar Bergerud (05.01.2006) bekrefter at han vil påta seg de utgiftene som måtte påløpe. Se vedlegg 6.

### **Teknisk sjefs kommentarer og konklusjon:**

Den foreslåtte parkeringsplassen vil berøre en del av den regulerte turveien opp til lekeplassen F1. Dette vil kreve en mindre vesentlig reguleringsendring, da deler av turveien helt nederst ved Kjonåsveien må inngå i boligarealet. Dette anses å være av liten betydning, da resten av den regulerte turvei kan opprettholdes.



Den regulerte kjøreadkomsten via gnr 107 bnr 361 er bratt og upraktisk. Det vil kunne bli en bedre adkomstløsning for gnr 107 bnr 362 dersom det legges til rette for parkering for denne eiendommen ved Kjonåsveien, slik Bergerud har ønsket, og som dessuten naboen har akseptert, gjennom en makeskifteavtale.

Den forslåtte endringen betyr at regulert avkjørsel fra Gråbeinstien over 107 bnr 361 fram til gnr 107/362 oppheves. Gjennom makeskifteavtalen vil det heller ikke bli noen ulemper for naboen, eieren av gnr 107 bnr 375, eller for nabolaget for øvrig.

Saken kan behandles som en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan. Mindre vesentlige endringer kan i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2 vedtas av det faste utvalget for plansaker etter at berørte parter har fått anledning til å uttale seg.

Det foreslås at forslaget til endring vedtas.

**Utv.sak nr 11/06**  
**GNR 94 BNR 1 - KROER MELLOM - SØKNAD OM FRADELING**  
**- KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde	Arkivnr: GB 94/1	Saknr.: 05/3372
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	347/05	19.12.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 08.02.2006:**

Under henvisning til saksframlegget opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 19.12.2005, sak D 347/05. Klagen fra Sigvard Krogh og eiere av gnr 94 bnr 7, Ellen og Eirik Strømnes, ikke tas til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Administrativ behandling:**

Behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen med vedtak av 19.12.05

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kopi av søknadsskjema
2. Situasjonkart 1:1000 datert 23.01.06
3. Situasjonkart 1:2000 med markslag datert 23.01.06
4. Delegert vedtak fra bygnings- og reguleringsjefen med avslag datert 19.12.05
5. Klage på avslått delesøknad datert 05.01.06
6. Foto av boligen på 94/7 og det omsøkte arealet
7. Diverse prinsippskisser
8. Utdrag av veileder om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7

**Følgende fargekopivedlegg følger i vedlagt plastlomme:**

1. Foto av boligen på 94/7 og det omsøkte arealet
2. Diverse prinsippskisser
3. Utomhusplan 1:200

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Per Sigvard Krogh, Holtveien 27, 1430 Ås

Ellen og Eirik Strømnes, Holtveien 49, 1430 Ås

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Det ble søkt om fradeling av et areal på 252 m<sup>2</sup> fra eiendommen gnr 94 bnr 1, Kroer Mellom, i søknad datert 13.11.05. Arealet ønskes tillagt boligeiendommen gnr 94 bnr 7, Holtveien 9, se vedlagt situasjonskart 1:1000. Boligeiendommen 94/7 ligger sørøst for landbrukseiendommen 94/1. Søknaden ble behandlet delegert av bygnings- og reguleringsjefen og avslått med vedtak av 19.12.05.

**Klage på avslått delesøknad:**

Vedtaket er påklaget av Per Sigvard Krogh, eier av 94/1 og Ellen og Eirik Strømnes, eiere av 94/7. Søkerne oppfatter at avslaget ikke har noen berettigelse i forhold til plan- og bygningsloven. Dette begrunner de ved å vise til anvendelse av kommuneplanens del H: arealforvaltning, § 10. Kommuneplanbestemmelsenes § 10 under kapittel for Landbruk, natur- og friluftsområder har ifølge klagerne åpenbart en annen intensjon enn slik den er brukt i avslaget. De oppfatter det slik at § 10 er knyttet til en uttrykt restriktiv holdning til videre spredt bebyggelse fordi dette er i konflikt med de overordnede retningslinjene om samordning av areal- og transportplanlegging. De mener videre at dette ikke har sammenheng med deres søknad om grensejustering for å få plassert en garasje i tilknytning til eksisterende bolig. Det vises til praksis ved andre fradelingssaker i deres nærområde der det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse. Med henvisning til søknaden mener de involverte at det ikke er lagt tilstrekkelig vekt på følgende "særlige grunner":

Byggeskikk

Det vises til planforutsetningene for arealdelen til gjeldende kommuneplan der det understrekes et særlig krav til byggeskikk ved bygging i åpent landskap. Det er nettopp vekt på god byggeskikk som gjør at de søker om tillegg til eiendommen for å kunne plassere garasjen som angitt, se vedlagte fargekopier. Plassering andre steder på tomten vil ifølge søker virke negativt på bebyggelsesområdet som helhet og forringe kvaliteter på selve eiendommen. Det vises til hvordan byggeskikk nettopp handler om å tilpasse bygninger til omgivelsene, landskapsformer og andre bygninger. Søker mener at de følger intensjonen i kommuneplanen ved å søke om arealtillegg for å legge garasjen slik at den best ivaretar disse hensyn. Det vises til faguttalelse fra Eriksson Langdalen arkitekter.

Ikke nyttbart landbruksområde

Området det søkes om som tilleggsareal vil ifølge søker i praksis ikke kunne tas i bruk til landbruksmessige formål uten å komme i konflikt med boligen på 94/7. Eier av 94/1 vurderer også området som ikke nyttbart ut ifra størrelse og beliggenhet. Grensejusteringen vil ikke skape hinder for Krogh med hensyn til utnytting av tilliggende skogressurser ettersom det settes av tilstrekkelig bredde til utkjøring av tømmer eller annet mellom dammen og det

omsøkte arealet. Omsøkt areal berører heller ikke særlig verdifullt naturlandskap, våtmarksområdet nordøst for dammen, som ellers er vurdert sikret for fremtiden.

Når det gjelder fasongen på det omsøkte arealtillegget er denne motivert på bakgrunn av en anbefaling fra bygnings- og reguleringsjefen om å søke om et minst mulig tillegg for å styrke søknaden til tross for at en grensejustering av hele tomtens lengderetning, ville gitt en mer harmonisk nabogrense. Eiere av boligtomten 94/7, Ellen og Eirik Strømnes er opptatt av at livskvalitet ved å bo i Kroer er nettopp nærhet til kulturlandskapet og et godt oppvekstmiljø for barn. Dette var årsaken til at de valgte å bosette seg der. De fremhever at usentral beliggenhet oppveies av å bo på en fin tomt med stor hage og muligheter for egen dyrking av grønnsaker, frukt og bær. De er motiverte for å prioritere videreutvikling av tomten fremfor å bruke penger på anskaffelse av fritidsbolig utenfor Ås kommune. Som en garanti for sine oppriktige intensjoner, er de villige til å inngå en bindende avtale om ikke å søke om deling av tomten i fremtiden. Avslutningsvis ønsker de å poengtere sammenhengen mellom denne saken og visjonen til Ås kommune. Slik de ser det, er en visjon verdifull først når alle handlinger skjer i en streben etter å nå visjonen. Kommunens visjon uttrykker streben etter økt livskvalitet i hverdagen for innbyggerne. Ivaretagelse av god byggeskikk og bærekraftig tomteutvikling er i overensstemmelse med visjonen. Disse to elementene er motivasjonsfaktorer i deres ønsker om grensejustering.

#### **Vurdering:**

Søknaden om dispensasjon i forbindelse med fradeling fra gnr 94/1 for sammenføring med 94/7 er begrunnet med følgende forhold: 1. Henvisning til intensjonene i kommuneplanens arealdel når det gjelder samordning av areal- og transportplanlegging, 2. Henvisning til planforutsetningen for arealdelen når det gjelder byggeskikk i åpent landskap, altså estetiske hensyn i forhold til landskapstilpasning, 3. Manglende landbruksmessig verdi av det aktuelle arealet og 4. Livskvalitet ved en landlig boform i Kroer.

Det omsøkte arealet ønskes lagt til eiendommen 94/7 for oppføring av ny garasje. Når det gjelder punkt 1 ovenfor, er § 10 i kommuneplanens bestemmelser knyttet til en restriktiv holdning til videre spredt bebyggelse både i forhold til samordning av areal - og transportplanlegging og ikke minst for å hindre oppstyking av landbruksarealer. § 10 lyder som følger: *I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. Plan- og bygningslovens § 20-4, andre ledd bokstav c)*

Til punkt 2 er analysen som ligger til grunn for plassering av garasjen på bolighusets nordside i stedet for i forlengelsen av bolighusets vestre gavlfasade, interessant og et godt innspill til nettopp temaet byggeskikk i åpent landskap. Plassering av bygninger i uregulerte områder vil alltid kunne diskuteres i forhold til tomtens størrelse og form, topografisk og arealmessig. Eiendommen 94/7 er imidlertid av en slik størrelse og beskaffenhet at det anses som fullt mulig å plassere et nytt garasjebygg andre steder på tomta, uten at det vil virke forringende på stedets byggeskikk.

Til punkt 3 angående landbruksmessig betydning av det omsøkte arealet, er det riktig at arealet verken er nødvendig for skogsdrift eller annet ved Kroer gård. I søknaden er det tatt høyde for at en skal kunne anlegge vei for utkjøring av tømmer eller liknende på nordsiden av arealet som søkes fradelt. Det eksisterer imidlertid en rekke slike "restarealer" i LNF- områdene uten at disse nødvendigvis bør fradeles og legges til tilgrensende boligeiendommer.

Når det gjelder punkt 4 og familien Strømnes' opplevelse av livskvalitet ved å bo i Kroer, ser vi fordelene ved å legge til rette for at familien Strømnes kan realisere sin boligdrøm i Kroer og derved bidra til å opprettholde et livskraftig lokalsamfunn i kommunens utkant, uten at dette, ifølge fylkesmannens veileder, er å anse som "særlige grunner" i henhold til plan- og bygningsloven. Teknisk sjef anser eiendommen 94/7 allerede å være stor nok til å kunne realisere "det gode liv".

Det kan opplyses om at gjennomføring av familien Strømnes' byggeplaner dessuten vil kunne innebære en dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om størrelsen på garasjebygg i uregulerte områder.

**Konklusjon:**

Teknisk sjef kan ikke se at de grunner som er angitt i delesøknaden og senere utdypet i klagen, er av en slik karakter at det bør gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 10. Det anses ikke å være en overvekt av grunner i denne saken som taler for dispensasjon. Snarere vil en dispensasjon kunne brukes som argument for å godkjenne tilsvarende delesøknader andre steder i kommunen.

Ved søknad om dispensasjon kan kommunen, ifølge plan og bygningslovens § 7, når "særlige grunner" foreligger, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende planbestemmelser, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i planen.

Plan og bygningsloven definerer derimot ikke hva som er "særlige grunner" etter § 7. I følge en veileder utgitt av fylkesmannen i Oslo og Akershus, juridisk avdeling, 20. juli 2001, betyr ikke dette at kommunen står fritt til å dispensere etter eget skjønn. Lovens krav er at hver søknad skal behandles på en slik måte at det fremgår at det har vært foretatt en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Bare i de tilfeller der det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav til "særlige grunner" oppfylt. Dessuten nevnes det i veilederen at konkrete arealforhold som ikke går på bekostning av de hensyn som planen skal ivareta, vil kunne være særlig grunn for å innvilge dispensasjon.

Det anses i denne sak ikke å foreligge en overvekt av særlige grunner for å gi dispensasjon, og på prinsipielt grunnlag anbefales at det faste utvalget for plansaker opprettholder bygnings- og reguleringsseksjonens vedtak av 19.12.2005, at klagen ikke tas til følge.

**Utv.sak nr 12/06**  
**DRENERING AV VEIOVERBYGGING**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: Q07	Saknr.: 06/239
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/06	08.02.2006
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

1. Drenering av veioverbygging og etablering av veigrøfter tilpasses lokale forhold basert på "Håndbok 018 – Vegbygging" utgitt av Statens vegvesen.
2. Ved valg av grøftetype settes det krav om landskapstilpasning, etableringskostnad og funksjonalitet. I boligfelt benyttes vanligvis lukket drenering med grunn sidegrøft og drenerende masser.

Ås, 31.01.2006

Per A Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

HTM; sak 17/04  
HTM; sak 34/04  
K-styre;sak 57/04  
HTM;sak 48/05

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Notat av 16.01.2006 fra Asplan Viak, Ås

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Notat av 16.01.2006 fra Asplan Viak, Ås

**Utskrift av saken sendes til:**

Kommuneingeniøren

## SAKSUTREDNING:

### Fakta i saken:

Bygging av kommunale veier er basert på kommunalteknisk veinorm som igjen bygger på Statens vegvesens håndbok 018 om veibygging.

Generelt gjelder at veioverbyggingen dimensjoneres ut fra stedlige grunn- og terrengforhold, og skal bygges slik at grunnvann eller overflatevann ikke trenger inn i veioppbyggingen.

Veianleggets avvannings - og drensssystem skal være funksjonsdyktig under rådende vær- og klimaforhold året gjennom, og i veianleggets levetid. Drenssystemet skal sikre

- veiens bæreevne
- avrenning fra kjørebanen
- mot skader ved oversvømmelse
- mot ras, utglidning, erosjon som følge av overflatevann eller grunnvann

Avvannings- og drensssystem må differensieres og tilpasses i forhold til antatte konsekvenser evt. oversvømmelse og erosjon kan få på vegkonstruksjonen og tilstøtende arealer, sett i forhold til vegens samfunnsmessige betydning (hovedvei, samlevei, adkomstvei). I denne forbindelse er det også av betydning å ta miljøhensyn i forhold til at overflatevannet fra veibanen kan være forurenset (infiltrasjon). Videre er det også viktig å se valg av løsning i forhold til gitte økonomiske rammer.

Bygging av kommunale boligveier de siste årene er som regel gjort i forbindelse med fremføring av kommunale vann- og avløpsledninger og reasfaltering av veier; i alt ca 8 km pr år. Erfaring viser at etablering av nevnte VA-anlegg oftest innebærer at grunnvannsnivået senkes i den grad som vanligvis overflødiggjør iverksettelse av spesifikke dreneringstiltak for veioppbyggingen.

For avvanningen av kjørebanen er det beskrevet at sidegrøfter etableres som åpne grøfter i utgangspunktet med samme dybde som veioverbyggingen; dvs ca 50cm. For å oppnå en balansert tilnærming til kravene om rimelig god landskapstilpasning, enkelt vedlikehold av veigrøftarealet, sikring mot vannulemper for tilstøtende boligeiendommer og kostnadseffektiv utforming, er det beskrevet at veigrøftene skal fylles med ca 10cm pukk og gressetableres. Således etableres sidegrøftene i ca 0,3m dybde.

I K-sak 57/04 ble det bedt om en mer omfattende faglig vurdering av drensløsninger av veioverbygginger der fagkompetanse fra UMB-miljøet skulle trekkes inn.

I den forbindelse har Asplan Viak, Ås utarbeidet et notat datert 16.01.2006 om veigrøfter langs kommunale boligveier. Notatet følger saken.

Notatet beskriver seks varianter/løsninger til utforming av veigrøfter og drenering/dreneringsforutsetninger av veioverbyggingen, med vurdering av de ulike variantene i forhold til etableringskostnader, landskapsbilde og funksjonalitet som følger:

<b>Type</b>	<b>Landskap</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Funksjon</b>	<b>Merknader</b>
<b>veigrøft/drenering</b>				

1. Åpen drenering – dyp sidegrøft	Dårlig landskapstilpasning	Ikke oppgitt (lav)	God	<i>Aktuell løsning for samleveier og ”utveier”</i>
2. Åpen drenering – sidegrøft til nivå traubunn	Mindre god mulighet for god landskapstilpasning	40 kr/lm	God	<i>Forutsetter lavt grunnvannsnivå. Aktuell løsning for samleveier og ”utveier”.</i>
3. Lukket drenering – grunn sidegrøft med drenggrøft(rør)	Mulighet for god landskapstilpasning	180 kr/lm	God +	<i>Passer godt i boligfelt</i>
4. Åpen drenering - delvis pukkfylt sidegrøft	Mulighet for tilfredsstillende landskapstilpasning	70 kr/lm	God -	<i>Forutsetter lavt grunnvannsnivå. Brukes vanligvis i ”flate” boligområder</i>
5. Lukket drenering – grunn sidegrøft med drenerende masser	God landskapstilpasning	65-95 kr/lm	God	<i>Passer godt i boligfelt</i>
6. Grunn sidegrøft - med stedeagne masser	God landskapstilpasning	40-75 kr/lm	Mindre god	<i>Forutsetter lavt grunnvannsnivå, og at stedeagne masser har god vann- Gjennomtrengelighet. Krever flere sandfang; som medfører etableringskostnad på 150-250kr/lm</i>

### Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

De vurderinger om ulike løsninger til drenering av veioverbyggingen og avvanning av kjørebane som fremgår av notatet fra Asplan Viak samsvarer med tilsvarende i ”Håndbok 018” om veibyging. I forhold til de tre hovedkravene *landskapstilpasning, etableringskostnad og funksjonalitet*, anses alternativ 5, 3 og 4 (gjeldende praksis) i tabellen ovenfor å gi størst grad av måloppnåelse. Forutsatt at reoppbygging/reasfaltering opprettholdes på dagens nivå; dvs. ca 8 km pr år, medfører valg av alternativ 5 som hovedløsning økte årlige utgifter til etablering av veigrøfter tilsvarende ca kr 120 000 – kr 150 000 i forhold til dagens praksis. Tilsvarende medfører valg av alternativ 3 ca 800 000 kr i økte etableringsutgifter pr år.

Rådmannen mener at hensynet til god landskapstilpasning bør tillegges avgjørende vekt, slik at det normalt bør velges grøftetype etter alternativ 5.



**Utv.sak nr 13/06**  
**UTGÅTT FRIST FOR OPPGRADERING AV AVLØPSANLEGG-  
FRITIDSEIENDOMMER**

Saksbehandler: Ingunn Skadberg	Arkivnr: M41	Saknr.: 06/231
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

1. Fritidsboliger med pålegg om tiltak, uten godkjent utslippstillatelse, skal legge fram avløpsplan og søknad om utslippstillatelse til kommunalteknisk avdeling innen 01.05.06.
2. Ny frist for å ferdigstille forskriftsmessig avløpsanlegg for fritidsboliger med pålegg settes til 01.08.06.
3. Dersom ovennevnte tidsfrister ikke overholdes kan Ås kommune ilegge tvangsmulkt jfr. forurensningslovens §73 og forskrift om begrensnig av forurensning § 41-6.

Ås, 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
komm.ing.

**Avgjørelsesmyndighet:**  
HTM

**Utskrift av saken sendes til:**  
Kommuneingeniøren  
Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

I forbindelse med opprydning av avløpsforhold i spredt bebyggelse i Ås kommune ble det gitt pålegg om oppgradering av avløpsanlegg til omtrent 150 fritidsboliger. Pålegg om tiltak ble sendt 12.05.04. Frist for å oppnå forskriftsmessig rensing av avløpsvannet ble satt til 01.01.06.

Per i dag er det 82 fritidsboliger hvor eier ikke har gitt noen form for tilbakemelding på hvordan det er tenkt å rydde opp i avløpsforholdet på eiendommen. I tillegg er det ikke mottatt ferdigattest fra 22 fritidsboliger som har fått utslippstillatelse for meldt avløpsløsning.

Vi ønsker å sende ut varsel om utgått frist til eiere som ikke har etterfulgt pålegg om tiltak. I varsel til eiere av fritidsbolig uten utslippstillatelse, vil vi sette krav til at det utarbeides en

plan for hvordan eier har tenkt å løse avløpsproblemet på eiendommen. Frist for å søke om utslippstillatelse samt framlegge avløpsplan settes til 01.05.06.

I forbindelse med søknad om utslippstillatelse vil det settes krav til å ta kontakt med rådgiver med hydrogeologisk kompetanse, for en vurdering av avløpsløsning, lokale grunnforhold og hydrogeologiske forhold. Hytteeiere vil også oppfordres sterkt til å samarbeide om felles vannforsyning og avløpsanlegg for å lette forurensningssituasjonen.

Tett bebyggelse og mange private brønner i hytteområdene gjør at vi ønsker dokumentasjon på vannkvalitet i egen brønn fra eiere som søker om utslippstillatelse. Det vil settes krav i avløpsplanen om slik dokumentasjon på vannkvalitet.

Ny frist for å oppnå forskriftsmessig rensing av avløpsvann fra fritidsboliger settes til 01.08.06.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Frist for fritidsboliger med pålegg om tiltak om oppgradering av avløpsanlegg gikk ut 01.01.06.

Flere av hytteområdene er tett bebygde og det er ofte lite løsmasser, noe som gjør det vanskelig å løse avløpsproblemet. Vi ønsker å gi eiere av fritidsboliger mer tid til å planlegge felles avløpsløsninger, ta kontakt med konsulenter og til å dokumentere vannkvalitet i egen drikkevannskilde. Dette vil igjen gi oss bedre grunnlag for å behandle søknader om utslippstillatelse.

Det innstilles derfor om at frist for å framlegge avløpsplan og søknad om utslippstillatelse settes til 01.05.06. Ny frist for å ferdigstille forskriftsmessig avløpsanlegg settes til 01.08.06.

Dersom ovennevnte tidsfrister ikke overholdes kan Ås kommune ilegge eiere tvangsmulkt jfr. forurensningslovens § 73 og forskrift om begrensnig av forurensning § 41-6.

**Utv.sak nr 14/06**  
**STANDARD FOR LEKEPLASSUTSTYR**

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: D30	Saknr.: 06/259
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	14/06	08.02.2006
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

NS-EN 1176 og NS-EN 1177 benyttes som standard ved anskaffelse og vedlikehold av kommunalt lekeplassutstyr.

Ås, den 31.01.2006

Per A.Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**  
HTM  
Kommunestyret

**Utskrift av saken sendes til:**  
Kommuneingeniøren  
Eiendomssjefen  
Oppvekst- og kultursjefen  
Kommunelegen

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr av 19.juli 1996 har som formål å forebygge at bruk av lekeplassutstyr medfører helseskade. Forskriften fastsetter rammebestemmelser for sikkerhet av lekeplassutstyr.

Forskriften definerer lekeplassutstyr som alle installasjoner og/eller delkomponenter med tilhørende underlag, som er konstruert, produsert eller markedsført med den hensikt å bli installert på lekeplasser for individuell eller kollektiv lek.

Det er produsenter, ervervsimportører, distributører, detaljister og andre som omsetter lekeplassutstyr som er ansvarlig for at kravene i sikkerhetsforskriften er oppfylt.

Detaljerte sikkerhetskrav fremkommer ikke av forskriften, men den viser til anerkjente normer/standarder.

Den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyret til enhver tid tilfredsstillende forskriftens sikkerhetskrav.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Sikkerhetsforskriften beskriver rammevilkårene for lekeplassutstyrets utforming. For detaljerte beskrivelser vises det til anerkjente normer. På den tiden forskriften ble utarbeidet forelå det noen få utenlandske standarder (svensk, dansk og tysk). Nå er det utarbeidet NS-EN-standarder som detaljert beskriver hvordan utstyr skal bygges for å tilfredsstillende sikkerhetskravene. Det er NS-EN 1176 og 1177. Disse omfatter følgende:

- NS-EN 1176-1 Generelle sikkerhetskrav
- NS-EN 1176-2 Spesielle tilleggskrav til sikkerhet og prøvingsmetoder for husker
- NS-EN 1176-3 Spesielle tilleggskrav til sikkerhet og prøvingsmetoder for rutsjebaner
- NS-EN 1176-4 Spesielle tilleggskrav til sikkerhet og prøvingsmetoder for svevebaner
- NS-EN 1176-5 Spesielle tilleggskrav til sikkerhet og prøvingsmetoder for karuseller
- NS-EN 1176-6 Spesielle tilleggskrav til sikkerhet og prøvingsmetoder for vippedyr
- NS-EN 1176-7 Veiledning om montering, ettersyn, vedlikehold og drift
- NS-EN 1177 Støtsabsorberende lekeplassunderlag. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder

Ut fra rasjonelle og hensiktsmessige samt juridiske hensyn er det viktig å ha klare, entydige og detaljerte sikkerhetsregler å forholde seg til både når det gjelder anskaffelse og vedlikehold av lekeplassutstyr. Det foreslås derfor at ovennevnte standarder; NS-EN 1176 og 1177; benyttes i Ås kommune.

Dvs. at ved kommunal anskaffelse av lekeplassutstyr skal det legges fram dokumentasjon fra produsent/leverandør at lekeplassutstyret tilfredsstillende nevnte standard. Videre vil denne standarden gi oss et godt grunnlag for å følge opp sikkerheten ved utstyret gjennom de vedlikeholdsrutinene som er etablert.

**Utv.sak nr 15/06**  
**OPPFØRING AV 2 M. HØYT FLETTVERKSGJERDE LANGS IDRETTSVEIEN**  
**MOT ÅS STADION**

Saksbehandler: Arne-Rino Bergli

Arkivnr: D11

Saknr.: 06/237

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

Det oppføres et 2 m. høyt flettverksgjerde langs Idrettsveien mot Ås stadion i henhold til tillatelse, sak nr. D 33/06, gitt av bygnings- og reguleringsjefen. Gjerde som forutsatt oppført i forbindelse med tillatelse til opparbeidelse av skatebane ved Ås ungdomsskole oppføres samtidig som gjerdet langs Idrettsveien.

Ås, 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Kommuneingeniør

**Avgjørelsesmyndighet:**  
HTM

**Behandlingsrekkefølge:**  
HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Tillatelse til oppføring av gjerde, sak nr. D33/06, gitt av bygnings- og reguleringsjefen.

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Kommunalteknisk avdeling ved kommuneingeniøren har søkt og fått tillatelse fra bygningsmyndighetene i kommunen til å oppføre et 2 m. høyt flettverksgjerde langs Idrettsveien mot Ås stadion. Se vedlagte kart datert 24.08.2005.

Det er anlagt kunstgressbane og kunststoffdekke på løpebanen på Ås stadion til en kostnad pålydende 10,5 mill.kr. Med normal bruk/slitasje forventes levetiden på kunstgresset å være ca. 15 år. Anlegget fremstår i dag som et praktanlegg, hvor barn, unge og voksne har muligheten til å utfolde seg med idrettslige aktiviteter.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Dessverre er det ikke alle som ønsker å benytte seg av anlegget til det formålet som det er forutsatt at anlegget skal brukes til. Allerede nå har det vært hendelser/hærverk på anlegget som kan forringe den tekniske og økonomiske levetiden. For å begrense/sikre seg mot uønsket bruk i framtiden, foreslås det at det oppføres et 2 m høyt flettverksgjerde langs Idrettsveien mot Ås stadion, fra klubbhuset i nord til innkjøringen ved tennisbanene i syd. I forbindelse med tillatelse fra bygningsmyndighetene til opparbeidelse av aktivitetsflate for skatere ved Ås ungdomsskole, er det gitt krav om at det skal settes opp et beskyttende gjerde på kanten av anlegget mot skrenten i vest.

Oppføring av ovennevnte gjerder anses å være en god forsikring for å begrense/sikre uønsket bruk av Ås stadion

**Utv.sak nr 16/06**  
**BEDRING AV VANNKVALITETEN I ÅRUNGEN**  
**SØKNAD OM TILSKUDD TIL ANALYSER**

Saksbehandler: Ingunn Skadberg	Arkivnr: K54	Saknr.: 05/559
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	16/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

1. Ås kommune gir Institutt for naturforvaltning ved UMB kr 90. 000,- i støtte til analysering av plantevernrester i fisk fra Årungen.
2. Institutt for naturforvaltning, UMB rapporterer resultatene fra analysearbeidet til Ås kommune.
3. Beløpet dekkes over driftsbudsjettet 2006 for avløp.

Ås 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Komm.ing.

**Avgjørelsesmyndighet:**  
HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**  
Søknad om støtte fra Institutt for naturforvaltning, UMB.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**  
Søknad om støtte fra Institutt for naturforvaltning, UMB.

**Utskrift av saken sendes til:**  
Bjørn Olav Rosseland, Institutt for naturforvaltning, UMB.  
Kommuneingeniøren

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Dagens miljømål for Årungen er at brukerinteresser som bading, rekreasjon og fritidsfiske skal tilfredsstilles. I tiltaksplan for Årungen er det satt som hovedmål å oppnå badevannkvalitet i minst 8 av 10 somre fra og med 2012. Vannkvalitetsovervåkning er en forutsetning for å kunne gjøre målrettede og effektive tiltak for å nå målene som er satt for Årungen.

Forurensningsproblemene i Årungen er hovedsakelig knyttet til næringssalttilførsler fra avløp og jordbruksavrenning. Fosfor er det næringsstoffet som regnes for å være begrensende faktor for algevekst i ferskvann. Hovedvekten på overvåkingen i dag er derfor lagt på fosfortilførslene fra bekker som renner ut i Årungen. I tillegg støtter Ås kommune undersøkelser gjort på kvikksølvinnhold i fisk i Årungen. Kvikksølvinnholdet i gjedde og abbor fra Årungen er ikke spesielt høyt sammenlignet med Vansjø og mange andre lokaliteter i Østfold. De største eksemplarene av gjedde og abbor i Årungen har imidlertid et kvikksølvnivå som overstiger omsetningsgrensa for salg av fisk i Norge. En bør derfor følge kostholdsrad når en skal benytte dem til mat.

Tilstanden med hensyn til andre miljøgifter er det ingen oversikt over. Innholdet av pesticider og andre organiske miljøgifter har aldri tidligere blitt studert i fisken i Årungen. EU sitt Vannrammedirektiv krever at det utarbeides status for forurensningsbelastning og tiltaksplaner for alle vannforekomster. Det er derfor viktig i forbindelse med undersøkelsene i Årungen at også innhold av organiske miljøgifter i fisk blir kartlagt. Slike studier vil også være viktig med tanke på spiselighet av fisken i Årungen.

De organiske miljøgiftene det skal analyseres for er:  
HCB, CHL, heptachlor, DDT, dieldrin, endrin, aldrin og PCB.

Fiskingen er allerede utført. Det skal tas prøver av artene gjedde, mort og abbor. Det skal til sammen gjøres 30 analyser à kr. 3.000,-.

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

Det anses som et svært viktig og interessant tiltak å kartlegge forekomstene av plantevernrester i fisk i Årungen. Dette er en forutsetning for å kunne vurdere om det er behov for å iverksette tiltak med hensyn på organiske miljøgifter i innsjøen. Ås kommune bør derfor innvilge søknaden fra Institutt for naturforvaltning, UMB om kr. 90 000,- i støtte til analyseutgifter. Det settes som vilkår at instituttet rapporterer til Ås kommune for resultater av analysearbeidet.



**Utv.sak nr 17/06**  
**FORSLAG TIL LOKAL FORSKRIFT - BRANNVERNFOREBYGGENDE TILTAK**

Saksbehandler: Gunnar Ek	Arkivnr: 614 M70	Saknr.: 06/176
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	17/06	08.02.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker HTM 08.02.2006:**

Forslag til lokal forskrift om ”adgang til å føre tilsyn med bygninger og eiendommer med i område med særlig stor fare for brannsmitte, samt boligkomplekser, mindre forsamlingshus og omsorgsboliger i Frogn, Vestby og Ås”, sendes ut til høring i samsvar med reglene i forvaltningslovens kap. VII.

Ås, 31.01.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Svein Hougen  
Eiendomssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**  
Forslag til forskrift, vedtatt 16.12.2005 av styret i Søndre Follo Brann- og Redningsvesen

**Utskrift av saken sendes til:**  
Søndre Follo Brann- og Redningsvesen  
Eiendomssjefen

## **SAKSUTREDNING**

**Bakgrunn:**

Styret i Søndre Follo Brann- og Redningsvesen (SFB) har i møte 16.12.2005 vedtatt forslag til lokal forskrift om utvidet adgang til å føre tilsyn med bygninger og områder i Frogn, Vestby og Ås kommune med høyere risiko/og eller konsekvens, men som faller utenfor definisjonen ”særskilte brannobjekter”.  
Forslaget følger som trykt vedlegg.

Kommunestyret er vedtaksmyndighet for slike forskrifter.

Etter Forvaltningslovens kap.VII, skal offentlige og private institusjoner og organisasjoner for de erverv, fag eller interessegrupper som forskriften skal gjelde eller gjelder for, eller hvis interesser særlig berøres, gis anledning til å uttale seg før forskriften blir utferdiget, endret eller opphevet

**Bemerkninger.**

Ås kommune har hatt en saksbehandlingspraksis hvoretter denne lovpålagte plikten til å sende forslag til lokale forskrifter ut til høring før vedtak fattes, nedfelles i et særskilt kommunalt vedtak.

I tråd med dette fremmes saken for hovedutvalg for teknikk og miljø.