

K-sak 65/13

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

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-239	Saksnr.: 05/3318
Utvalg	Utv.nr.	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/09	12.11.2009
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/11	17.02.2011
Kommunestyret	14/11	09.03.2011
Formannskapet	68/11	23.11.2011
Kommunestyret	6/12	01.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	74/13	26.09.2013
Kommunestyret	65/13	09.10.2013

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 26.09.2013:

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 vedtas R-239 -

Reguleringsplan for området Nebba brygge – Oppegård grense som vist på kart sist revidert 07.02.2011, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 29.08.2013.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 26.09.2013:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet forslag om tre tilleggspunkter:

1. § 7.3, overskriften (og benevningen på kart) endres til «Privat vei».
2. Bomveien/Skogsbilveien benevnes/reguleres som privat vei og ikke som Friluftsområde.
3. § 7.4 b, Bevaring bygninger fjernes i sin helhet.

Votering:

Utvalget voterte over FrPs forslag punkt for punkt:

Pkt. 1 ble nedstemt 7-2 (1FrP, 1H)

Pkt. 2 ble nedstemt 5-4 (1FrP, 3H)

Pkt. 3 ble nedstemt 8-1 (1FrP)

Deretter ble ved alternativ votering rådmannens innstilling tiltrådt 7-2 (1FrP, 1H) mot rådmannens innstilling med Fremskrittspartiets tre tilleggsforslag.

Rådmannens innstilling 17.09.2013:

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 1985 vedtas R-239 -

Reguleringsplan for området Nebba brygge – Oppegård grense som vist på kart sist revidert 07.02.2011, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 29.08.2013.

Tidligere politisk behandling:

Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 - 2012

Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 - 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø:	14.02.2008
Hovedutvalget for teknikk og miljø:	12.11.2009
Hovedutvalget for teknikk og miljø:	17.02.2011
Kommunestyret:	09.03.2011
Formannskapet:	23.11.2011
Kommunestyret:	01.02.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø:	26.09.2013
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken: (separat)

1. Reguleringskart (opprinnelig alternativ 3) sist revidert 07.02.2011
2. Reguleringsbestemmelser (opprinnelig alternativ 3) sist revidert 29.08.2013

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn/fakta i saken:

Beskrivelse av planområdet

Området ligger i 100 meters-beltet langs Bunnefjorden og er berørt av byggeforbudet i strandsonen. Området inngår i kommuneplanens areal, vedtatt i Ås kommunestyre 06.04.2011.

Planområdet omfatter et område som strekker seg fra det regulerte naturvernområdet i Kjøyabukta i sør til Oppegård grense i nord, med en lengde på ca. 800 meter og en bredde på ca. 100 meter. I tillegg inngår deler av sjøområdet, slik at planområdet har et areal på ca. 100 dekar. Størsteparten av området er bratt, vestvendt ned mot Bunnefjorden, med et flatere parti sør for Nebba brygge. Deler av området er bebygd, hovedsakelig med hytter, men også med noen boliger. De ubebygde områdene er stort sett bevokst med tett barskog. Gjennom planområdet er det en gangvei, som også er hovedatkomst til hyttene og boligene.

Oppstart av planarbeid:

Det er opprettet et veilag på Nebba. Veilaget har som formål å utbedre dagens gangvei gjennom området. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum i nord. Hensikten med utbedringen er å gjøre veien kjørbær fram til de tilliggende eiendommene og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien. Landskapsarkitekt Toralf Lønrusten er engasjert for å planlegge utformingen av veien, med en moderat utvidelse og justering av veitraseen.

Veien ligger på privat grunn og berører flere eiendommer. Det er ulike meninger i området om oppgradering av veien. Det ble avholdt informasjonsmøte for grunneierne om planene i møte på Løvstad 19.10.2005. Bygnings- og reguleringssejefen var også til stede og anbefalte at det ble utarbeidet reguleringsplan for hele området med hytter og boliger dersom man skulle prøve å oppgradere veien. I henhold til kommuneplanen skulle området uansett reguleres. Ås kommune sendte varsel om oppstart av planarbeid til sendt berørte parter i brev av 18.01.2006.

Ulike planalternativ:

Det ble utarbeidet 3 alternative forslag:

Alternativ 1: Kjørbær vei fra Nebba brygge til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18, eier Bjørn Stubberud.

Alternativ 2: Kjørbær vei fra Nebba brygge fram til eiendommene Fjellheim (111/32 og 36), eiere familien Nicolaysen, og Steinmo (111/196), eier Laila Bakken. Videre nordover til Granum beholdes veien som ren gangvei.

Alternativ 3: Veien beholdes som gangvei fra Nebba brygge til Granum.

For øvrig er alle planforslagene like og inneholder fordeling av hyttetomter og boligtomter med regler for utnyttelse, friområder, friluftsområder, trafikkområder inkludert parkering langs Nebbaveien, fornminner m.m.

Saken ble første gang behandlet i Hovedutvalget for teknikk og miljø (Det faste utvalget for plansaker) i møte 14.02.2008, etter flere runder med uttalelser, møter og befaringer. Deretter ble saken behandlet i hovedutvalget 12.11.2009 og 17.02.2011, før kommunestyret i møte 09.03.2011 enstemmig godkjente planens alternativ 1, dvs. med kjørbar vei fra Nebba brygge til Granum.

Under hele saksbehandlingen har det vært steile fronter mellom de som ønsker kjørbar vei og de som ønsker å beholde dagens gangvei. Fylkesmannen fremmet innsigelse mot kjørbar vei.

Kommunestyrets vedtak ble avertert og sendt berørte parter til uttalelse i brev av 28.04.2011. Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse mot den vedtatte planen.

Meklingsmøte og nytt kommunestyrevedtak:

Meklingsmøte ble avholdt hos fylkesmannen i møte 25.08.2011, men meklingen førte ikke fram. Saken ble fremmet for kommunestyret, for eventuell oversendelse til Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Kommunestyret fattet imidlertid enstemmig i møte 01.02.2012 følgende vedtak:

«Saken sendes tilbake til rådmannen med hensikt å regulere til gang- og sykkelvei, jf. alternativ 3 i rådmannens innstilling til HTM 17.02.2011».

Planforslag til uttalelse og ny behandling:

I samsvar med kommunestyrets vedtak av 01.02.2012, ble alternativ 3 sendt berørte parter til uttalelse, i brev datert 13.05.2013.

Det er innkommet 13 bemerkninger:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (28.05.2013) viser til at de tidligere har uttalt seg til alternativ 3 og har ingen ytterligere kommentarer. Ettersom de andre alternativene ikke legges ut til offentlig ettersyn, anser Fylkesmannen at Ås kommune har imøtekommet deres innsigelse.
2. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen (10.06.2013) viser til tidligere uttalelse i saken og har ingen ytterligere merknader.
3. Oslofjordens friluftsråd (18.06.2013) støtter forslaget som ikke tilrettelegger for kjøring til eiendommene. Det er viktig å opprettholde kyststien i området og merke denne.
4. Kåre Øvreneess (28.05.2013) er eier av gnr 111 bnr 35, 43, 144 og 149. Han mener det er viktig å komme fram til eiendommene med kjøretøy, både med tanke på utrykning (sykdom/brann) og vedlikehold av eiendommene. Hvis det ikke blir mulig å etablere en bilvei, mener han at gang- og sykkelveien må

- dimensjoneres til å tåle motorisert frakt av tyngre kjøretøyer. Han stiller spørsmål om hvorfor deler av eiendommen er regulert til friluftsområde.
5. Runa Haug og Petter Knap (15.06.2013) der førstnevnte er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 28. De aksepterer ikke at deler av deres eiendom, blant annet på deres brygge på sjøsiden, er regulert til friluftsområde. De viser til en «dom» som sier at de har rett til å ta seg fram til eiendommene med motorisert kjøretøy.
 6. Kommunalteknisk avdeling (26.06.2013) viser til veitrafikklovgivningen der det heter at parkeringsplasser som ligger langs kommunal vei er offentlige parkeringsplasser. Dersom plassen blir som vist i reguleringsplanen, vil den bli en offentlig parkeringsplass. Kommunalteknisk avdeling mener det ikke er riktig at kommunen skal anlegge, drifte og vedlikeholde en parkeringsplass for private hus- og hytteeiere.
 7. Laila G. Bakken (10.06.2013) er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 196. Hun mener det er beklagelig at det ikke kan bli kjørevei, jfr. kommunestyrets vedtak. Hun viser til at de statlige retningslinjene ikke skal brukes uten at det tas hensyn til stedlige forhold, og mener at det bor fastboende i området er et vesentlig stedlig forhold.
 8. Veilaget Nebba (10.06.2013) består av 13 hjemmelshavere, som fortsatt er av den oppfatning at alternativ 1 er det beste alternativet. Veilaget syns det er spesielt at det i 2013 ikke er vei fram til fastboende, blant annet med hensyn til framkommelighet for utrykningskjøretøy. De mener derfor at gangveien må oppgraderes til å tåle ATV-kjøretøy til nyttetransport. I tillegg til oppgradering, ønsker de også veilys fram til Granum.
 9. Bjørn Stubberud (30.06.2013) er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 18. Han viser til at han har fått tillatelse av grunneier nord for sin eiendom til å sette opp en garasje. Han håper ikke at området, som er regulert til friluftsområde vil hindre dette, og viser til at HTM på en befaring tidligere ga positive signaler til det.
 10. Christina Briskerud og Baard Myhre (26.06.2013) der førstnevnte er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 60. De er glade for at planen kun åpner opp for gang- og sykkelvei, jfr. alternativ 3. De er også spørrende til at deler av tomten er avsatt til friluftsmål, inkludert arealet/bryggen nærmest sjøen.
 11. Terje Michaelsen (28.06.2013) er hjemmelshaver av gnr 111 bnr 183. Han mener det er naturlig at arealet på eiendommen, nærmest sjøen også blir disponert til boligformål i likhet med eiendommene lengre nord. Han gjør oppmerksom på at veiarealet tilhører gnr 111 bnr 183 og at stranden ikke er fradelt. Han mener at en utvidelse av bryggehodet ikke er nødvendig, og er ikke interessert i dette, og ber om at det tas ut av planen.
 12. Yngve, Iren og Kjetil Nicolaisen (mottatt 02.07.2013) er hjemmelshavere av gnr 111 bnr 32, 36 og 195. De er fornøyd med at det kun blir gang- og sykkelvei. For å løse parkeringen langs Nebbaveien foreslår de å utvide veien slik at man kan skråparkere og dermed få plass til flere biler. De viser til plasseringen av trafoen og mener at den er lite hensiktsmessig plassert, og ber om at den flyttes. Viser til at det ikke tillates ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse mellom Nebbaveien og sjøen. Ønsker at det tegnes inn byggelinjer rundt deres boliger også. Presiserer at det er tre boenheter på deres eiendom gnr 111 bnr 32 og 36, en tomannsbolig og en hytte, jfr. reguleringsbestemmelse om at det kun er tillatt med en boenhet per eiendom. Alle boenhetene benyttes fortsatt av familien.

13. Kommunens administrative planforum (møte 23.05.2013) mener parkeringsarealet langs veien bør vurderes, med tanke på om noen plasser skal være privat og noen plasser være offentlige.

Kommentarer til bemerkningene:

Generelt er de fleste innkomne bemerkninger fremmet og kommentert tidligere i planprosessen.

Gangveien kan oppgraderes i henhold til reguleringsplanen. Deler av eiendommene er avsatt til friluftsområde for å sikre at de ikke blir ytterligere privatisert. Disse arealene kan fortsatt brukes som nå, men flere anlegg tillates ikke. Selv mindre tiltak som badehus, brygger, naust og plattinger m.v. bidrar til privatisering, jfr. tidligere uttalelse fra fylkesmannens Miljøvernavdeling.

Det er mulig å snu på Nebba brygge i dag. Det kan imidlertid være gunstig med muligheten for en mindre utvidelse av snuplassen, som vist på planen, hvis det skulle være ønskelig i framtiden.

Problemstillingen rundt offentlig/privat parkeringsplass langs Nebbaveien kan løses ved at noen av plassene blir merket som private og at resterende avsettes for allmennheten. Nebba er en del av et fint rekreasjonsområde langs sjøen, og på den måten legges forholdene bedre til rette for alle brukere.

En løsning kan være at Veilaget Nebba opparbeider parkeringsplassen og har ansvar for vedlikehold og drift av de private plassene. Kommunen vedlikeholder og drifter de offentlige plassene. Det kan eventuelt inngås en avtale med kommunen om å drifte og vedlikeholde hele parkeringsplassen, mot en godtgjørelse.

Forslag til endring/tillegg av reguleringsbestemmelse:

§ 5. Parkering

For boliger og hytter som ikke kan etablere garasje/parkeringsplass på egen grunn, tillates det etablert parkering på regulert trafikkområde – parkering langs Nebbaveien. For de eiendommene som ikke selv har parkingsplass, avsettes en plass per eiendom på parkeringsarealet langs Nebbaveien. Disse plassene merkes som private, etter at ny parkeringsplass er godkjent og ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen. Resterende plasser skal være merket som offentlig tilgjengelige. Alle plassene skal opparbeides samtidig og gis lik utforming.

Vurdering av saken:

Blant grunneierne er det til dels ulike og motstridende interesser om de ønsker kjørbær atkomst eller kun gang- og sykkelvei som atkomst til boligene/fritidsboligene. Signalene fra overordnede myndigheter åpner i realiteten ikke opp for noen av de to andre alternativene, der det er foreslått kjørbær atkomst på hele eller deler av strekningen.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelse i strandsonen. Vedlagte forslag til reguleringsplan med bestemmelser for området vil, slik rådmannen vurderer forslaget, tilfredsstillende formålet med planen.

Fylkesmannen har opplyst at reguleringsplanen kan behandles i henhold til plan- og bygningsloven av 1985, som var gjeldende lov da planen ble startet.

Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området Nebba brygge til Oppegård grense (tidligere alternativ 3) vedtas med foreslåtte endring av reguleringsbestemmelsene.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.