

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Ås rådhus, Lille sal

**27.04.2006 kl. 18:00**

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

### Saksliste:

#### Referatsaker

#### Delegerte saker 01.03-31.03.2006

Utv.sak nr30/06 06/59  
ÅRSMELDING FOR ÅS KOMMUNE 2005

Utv.sak nr31/06 03/627  
R-138 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LURENGA

Utv.sak nr32/06 02/140  
R-210 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOLLO GOLFPARK, VEST-BRÅTE

Utv.sak nr33/06 02/266  
R-209/1M - REGULERINGSPLAN MED REG. BEST. FOR ET OMRÅDE VED NEDRE BEKK VEI OG NESSETVEIEN - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER

Utv.sak nr34/06 06/915  
GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE – MIDLERTIDIG DRIFT AV JORDSORTERINGSVIRKSOMHET (GAMMELT SAKNR 97/18681)

Utv.sak nr35/06 06/435  
GNR 113 BNR 27 - NESSET BÅTSENTER UTBEDRING BRYGGE/KAIFRONT OG NY KRAN

Utv.sak nr36/06 05/2615  
GNR 111 BNR 195 - NEBBAVN. 116 - ERSTATTE 2 EKSISTERENDE SJØBODER MED NYBYGG

Utv.sak nr37/06 06/313  
GNR 43 BNR 74 - EKORNVEIEN 47 - TILBYGG TIL BOLIG - KLAGE PÅ VEDTAK

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret.

Ås, 19. april 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 30/06**  
**ÅRSMELDING FOR ÅS KOMMUNE 2005**

Saksbehandler: Per Kierulf

Arkivnr: 145 &14

Saknr.: 06/59

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	21/06	26.04.2006
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	9/06	26.04.2006
Hovedutvalg for helse og sosial	9/06	26.04.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	30/06	27.04.2006
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

Årsmelding for Ås kommune 2005 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 18.04.06

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene, formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** *(separat trykk sendt alle aktuelle utvalg 18.04.06)*

Årsmelding for Ås kommune 2005

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Trykt vedlegg.

**Utskrift av saken sendes til:**

Plan- og utviklingssjefen

Revisor

**SAKSUTREDNING:**

Årsmeldingen for Ås kommune for 2005 legges med dette fram for politiske organer. Årsmeldingen gir sammen med tidligere behandlet Tertialrapport 1 og 2/2005 en samlet oversikt over aktiviteter og oppnådde resultater for vedtatte mål i Handlingsprogrammet for 2005, driften og politiske vedtak som er fattet i 2005.

## Ressursutnyttelse

Kommunens økonomiske rammebetingelser tilsier at det er en vedvarende utfordring å utnytte ressursene mest mulig effektivt, både på kort og lang sikt, til innbyggernes beste. Kommunen har i flere år effektivisert tjenestene, forenklet arbeidsformer, rutiner og omorganisert for å utnytte ressursene og sikre tjenestetilbudet. Dette vil være et kontinuerlig arbeid.

Situasjonen har imidlertid blitt vesentlig mer alvorlig i løpet av siste år.

I møte mellom Ås kommune og fylkesmannen 2. juni i år varslet fylkesmannen i klartekst om sitt alvorlige syn på kommunens økonomi. Den økonomiske situasjonen krever en målbevisst iverksettelse av tiltak gjennom økonomiplanarbeidet for å unngå å havne i ROBEG-registeret. (Register om betinget godkjenning og kontroll med hjemmel i [kommuneloven § 60 nr. 1](#)). Fylkesmannen understreker at dersom Ås kommune nå evner selv å ta grep på den økonomiske situasjonen, kan ubehagelige kutt unngås. Omstillingen som kreves er så omfattende at fylkesmannen er inneforstått med at dette vil ta tid. Men Ås kommune må dokumentere gjennom økonomiplanen at det tas grep som bringer situasjonen inn på riktig spor i planperioden fram mot 2008–09. Riktig spor betyr et positivt netto driftsresultat stigende mot 2-3 % i løpet av planperioden. Det betyr også at kategorien ”uspesifiserte innsparinger” må reduseres.

På denne bakgrunn ble det iverksatt et langsiktig arbeid for å styrke det økonomiske resultatet og handlingsrommet. Konsulentfirmaet *AGENDA utredning og utvikling AS* ble engasjert for å gi kommunen en uavhengig analyse av kommunens prioriteringer og evne til å gjennomføre administrasjon, forvaltning og tjenesteproduksjon på en effektiv nok måte. Analysene bygger i all hovedsak på data som er tilgjengelig i KOSTRA, og sammenligner Ås med 7 andre kommuner. Analysene avdekket at Ås kommune har et betydelig innsparingspotensial og dette ledet fram til følgende vedtak i kommunestyret 22. juni 2005:

1. *Arbeidet med plan- og budsjettprosessen videreføres som beskrevet. Prosessen skal bidra til felles eierskap til kommunens hovedutfordringer, samt en målsetting om beskrivelse av tiltak som styrer mot et netto driftsresultat på 3 % innen 2009. Dette forutsetter en budsjettreduksjon på 40 mill. kr ifht . gjeldende økonomiplan, fordelt på planperioden som følger:*
  - 15 mill. kr. i 2006
  - 10 mill. kr. i 2007
  - 5 mill. kr. i 2008
  - 10 mill. kr. i 2009
2. *Målsettingen skal primært søkes oppnådd uten redusert kvalitet på tjenestene til kommunens innbyggere og uten oppsigelser.*

Det er i etterkant gjennomført omfattende arbeid som er starten på en bestrebelse med sikte på å oppnå en innsparing på 40 mill innen 2009. Arbeidet pågår i samarbeid med ansatte, og det er ytet en betydelig innsats for å søke nye løsninger. Politisk miljø er søkt aktivert i prosessen gjennom en serie dialogmøter mellom politisk og administrativt miljø.

De økonomiske utfordringene i siste del av perioden er betydelige. Med regjeringsskiftet har det skjedd en del endringer i kommunesektorens rammebetingelser. Dette kan lette de økonomiske utfordringene framover, men i hvor stor grad er usikkert.

For 2005 viser tallene et netto driftsresultat på 1,8%. Det er bedre enn i 2004.

Etatene har et merforbruk på bare 0,1 %, noe som indikerer en god økonomistyring.

Lånegjelden er høy - nå om lag på samme nivå som driftsinntektene. Med det vedtatte investeringsnivået vil den fortsette å øke betydelig i årene fremover.

Ås kommune har høye brutto driftsutgifter pr innbygger. Korrigert for spesielle oppgaver ligger vi 1300 kroner over de andre Follo-kommunene. Agendas analyse for 2004 viste hvilke områder Ås kommune hadde høyere utgifter enn andre kommuner. Det tas sikte på å gjøre en tilsvarende analyse for 2006.

Gjennom 2005 har Ås kommune hatt høy avkastning for e-verksmidlene. Dette er inntekter som kan ha store svingninger fra år til år. Merinntekter knyttet til VAR-sektoren settes av på bundet driftsfond og kan dermed kun benyttes innenfor dette området.

I tilbakemelding på økonomiplan 2005-2008 fra fylkesmannen anbefales det et netto driftsresultat på mellom 3-5 % av driftsinntektene. En kommune bør ha mulighet til å egenfinansiere deler av investeringene og å opparbeide nødvendige reserver til bruk i økonomiske nedgangstider. Dermed vil man bli i stand til å opprettholde en viss balanse i kommuneøkonomien. Ås kommunes målsetning er å få et netto driftsresultat på 3 % i løpet av en fireårs periode.

Vi vil stå overfor store utfordringer for å nå dette målet.

### **Kommunen som samfunn**

I en presset økonomisk situasjon blir det stadig viktigere å styrke innbyggerdialogen og stimulere samarbeid/partnerskap med andre aktører i utviklingen av lokalsamfunnet.

Gapet mellom innbyggernes forventninger og tilgjengelige ressurser skaper en situasjon som krever aktiv dialog og en bevisst innbyggerorientering av hele organisasjonen.

Arbeidet med utviklingen av kommunens web-sider og utnyttelse av elektroniske verktøy er viktige redskaper for å lykkes med den elektroniske innbyggerdialogen samfunnet forventer.

Norge.no kåret kommunens hjemmesider til den beste i Akershus, og det er en seier som benyttes som inspirasjon til ytterligere forbedring. Etablering av elektronisk kartportal og elektroniske søknadsskjema er andre viktige milepæler som er realisert i 2005. Samarbeidet med de andre Follokommunene gjennom IKT-Follo er en viktig forutsetning for å trygge en offensiv tilnærming til den rivende utviklingen som skjer på IKT-området.

Arbeidet med rullering av kommuneplanen ble startet opp og prosessen legger opp til bred innbyggermedvirkning, med eget nettsted, informasjonsavis til alle innbyggere og folkemøter i alle skolekretser. Kommuneplanen rulleres også parallelt med de andre Follokommunene gjennom prosjektet "samordnet kommuneplanrullering i Follo". Hensikten er å sikre det regionale perspektivet i den langsiktige planleggingen. Ut ifra at Follokommunene samlet utgjør et felles bolig, arbeids- og handelsområde er det også svært hensiktsmessig å løfte fram et sterkere regionalt fokus i planarbeidet.

### **Tjenestetilbudet**

Agenda-rapporten dokumenterte at Ås kommunes innsparingspotensial i forhold til sammenliknbare kommuner først og fremst finnes under områdene pleie- og omsorg og innenfor barneskolene. Det er en betydelig utfordring å redusere kostnadene innenfor disse områdene som på sett og vis dekker de mest utsatte gruppene i samfunnet. Det er nedlagt et stort arbeid for å søke gode løsninger innenfor de føringer som er gitt. To vesentlig forutsetninger for kommunestyrets vedtak om innsparinger i juni 2005 var følgende:

- Innsparingene skal ikke medføre redusert kvalitet på tjenestene
- Innsparingene skal ikke lede til oppsigelser av ansatte

Det er gjennomført en rekke brukerundersøkelser for å få indikasjoner på opplevd kvalitet fra de som mottar tjenester fra Ås kommune. Undersøkelsene i grunnskoler, barnehager, forvaltningstjenesten (tildeling pleie- og omsorg) og ungdomshusene avdekker svært god tilfredshet med tjenestene. Innenfor sosial omsorg er det avdekket et forbedringspotensial i forhold til tverrfaglig samarbeid. Dette er en vedvarende utfordring, som bl.a. er søkt ivarettet med styrket bemanning i 2005. Spørreundersøkelser benyttes i økende grad systematisk som verktøy for å avdekke om virksomheten leverer resultater i tråd med fastsatte målsettinger.

Kommunestyret vedtok i desember at lavterskeltilbudet (Alfateamet) skulle videreføres. Dette følges opp i form av etablering av "familieteam" i 2006.

Arbeidet med å sikre full barnehagedekning pågår kontinuerlig. Barnehagedekningen er 75 %. Med familiebarnehagene er dekningsgraden 81 %. Dette er 4 % over målsettingen. Fremdriften er i rute og målet om full dekning innen 2007 skal kunne nås.

Implementering av den nye læreplanen, kunnskapsløftet, er en hovedutfordring i grunnskolen. Arbeidet med kompetanseutvikling for personalet i forbindelse med nye læreplaner (kunnskapsløftet) er igangsatt.

I forbindelse med innsparingene ble det i arbeidet med handlingsprogrammet foreslått 2 kontroversielle tiltak som berørte Brønnerud og Kroer skoler.

1. Fra høsten 2006 ble det foreslått at 1.klassingene knyttet til deler av Kaja-området begynner på Brønnerud skole isteden for Åsgård. Dette for å sikre en mer effektiv utnyttelse av lærekrefter.
2. Fra høsten 2008 ble det foreslått at Kroer skole legges under Rustad skoles administrasjon. Samtidig flyttes 5.-7.klasse til Rustad skole. Dette for å gi mer effektiv utnyttelse av lærerkrefter og spare administrasjonskostnader.

Begge tiltakene er reversible og kan justeres i forhold til eventuell endret utvikling. Til tross for at tiltakene kan innebære utfordringer mente rådmannen konsekvensene burde være akseptable i lys av kommunens krevende økonomiske situasjon og med tanke på vesentlig verre scenarier dersom kommunen ikke tar grep nå. Tiltakenes innsparingseffekt øker utover i perioden.

I behandlingen av handlingsprogrammet fattet kommunestyret et betinget vedtak og ba om videre utredning av konsekvensene av tiltakene.

Pleie- og omsorgsavdelingen har jobbet aktivt med tiltak for å spare penger, redusere sykefraværet og gjennomføre omorganiseringen. Arbeidet med inkluderende arbeidsliv har vært ressurskrevende, men resultatene begynner å vise seg ved at langtidsfraværet er redusert. Arbeidet med planlegging av nytt sykehjem er i rute.

### **Organisasjon og medarbeidere**

Medarbeiderundersøkelsen som ble gjennomført i 1. tertial viste i all hovedsak at Ås kommune er en god arbeidsplass. Like fullt er undersøkelsen et verdifullt verktøy for å avdekke forbedringspunkter. Undersøkelsen gir muligheter for å spre suksess og lære av hverandres gode resultater. Undersøkelsen er fulgt opp med møter i alle avdelinger hvor resultatene er evaluert og vurdert og lagt til grunn for enkle tiltaksplaner.

Gjennomsnittlig sykefravær har fortsatt en svak nedgang og ble 8,4 % for 2005. Dette er en nedgang på 0,2 % fra 2004. Det arbeides metodisk med inkluderende arbeidsliv og sykefraværsoppfølging for å redusere sykefraværet.

### **Konklusjon**

Forslag til handlingsprogram og økonomiplan som ble utarbeidet høsten 2005 viderefører i all hovedsak omfanget på tjenester og virksomhet. For å sikre kvalitet og omfang på kommunens virksomhet er det nødvendig å foreta grep som kan oppfattes å ikke være ideelle. Dersom vi ikke evner å gjøre dette nå vil kommunen bli tvunget til å iverksette meget upopulære tiltak senere. Dette er ikke Ås kommunes innbyggere tjent med.

Resultatet for 2005 viser at kommunen gjennom godt samarbeid mellom medarbeidere, tillitsvalgte, politisk og administrativt miljø evner å ta tak i utfordringene. Kommunen er på riktig spor, men utfordringene ligger fremdeles i hovedsak foran oss.

**Utv.sak nr 31/06**  
**R-138 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**FOR LURENGA**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: REG R-138	Saknr.: 03/627
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	57/04	10.06.2004
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/05	17.02.2005
Kommunestyret	16/05	09.03.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	151/05	15.12.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	31/06	27.04.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 27.04.2006:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, pkt. 1, godkjenner Ås kommune forslag til reguleringsplan for Lurenga, som vist på kart datert 01.02.2005, med reguleringsbestemmelser datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005.

Ås, 19.04.2006

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	25.03.2003
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	10.06.2004
Offentlig ettersyn:	29.06. – 10.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	17.02.2005
Kommunestyret:	09.03.2005
Det faste utvalg for plansaker 3. gang:	15.12.2005
Offentlig ettersyn:	14.02. – 17.03.2006
Det faste utvalg for plansaker 4. gang:	27.04.2006
Kommunestyret:	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:3000
2. Reguleringsplankart, datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005
3. Reguleringsbestemmelser, datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005
4. Arealopplysninger, datert 21.08.2003
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 31.08.2004
6. VA-plan for Lurenga, alternativ 1 og 2

7. Utskrift av møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 28.02.2005
8. Utskrift fra møtebok fra møte i kommunestyret, datert 17.03.2005
9. Forslag til tursti i området fra Ås rostasjon til Skuggebukta, innkommet 20.09.2005
10. Opprinnelig forslag til tursti, alternativ 1, datert 01.02.2005
11. Forslag til endring av innkommet forslag til tursti, alternativ 2, datert 01.12.2005
12. Forslag til endring av innkommet forslag til tursti, alternativ 3, datert 02.12.2005
13. Utskrift fra møtebok fra møte i hovedutvalg for teknikk og miljø, datert 15.12.2005
14. Kopi av brev fra advokat Olav Felland, datert 17.03.2006
15. Kopi av brev fra kommuneingeniør Gunnar Larsen, datert 06.04.2006
16. Kopi av brev fra fylkesrådmann Harald K. Horne, innkommet 07.04.2006

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 24.05.2004, revidert 01.02.2005  
Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater i følge liste  
Blå landskapsarkitekter AS, Raveien 2, 1430 Ås  
Advokat Olav Felland, 3880 Dalen

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

I kommuneplanens arealdel 2002-2012 for Ås kommune er Lurenga vist som byggeområde B10. I planbestemmelser og retningslinjer for planen står det at "For byggeområde B10 skal reguleringsplan sikre en begrenset landskapstilpasset utbygging, med et økonomisk og miljømessig forsvarlig avløpssystem, hvor det er tatt hensyn til allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsone. Reguleringsplanen for Lurenga skal åpne for at området får maksimalt 15 boliger, inkludert eksisterende bolig. Trase for en turvei langs Årungen, nordover fra rostasjon forbi Lurenga, skal vises på reguleringsplankartet. Utbygging av Lurenga skal baseres på etablering av et lokalt avløpsanlegg som fanger opp ny og eksisterende bebyggelse i reguleringsområdet, samt eksisterende bebyggelse ved rostasjon. Reguleringsplanen skal ha detaljerte bestemmelser om utformingen av bygningene som gir området en tiltalende fjernvirkning."

Området er avgrenset av Årungen i vest, mot rostasjon og Syverudveien i sørøst og opp mot Sollia i nord, og har tidligere vært disponert til fritidsbebyggelse. Vegetasjonen består av blandingsskog, og terrenget er ganske kupert med bart fjell og knauser. I kommuneplanen er området disponert til boligområde og landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med sterke natur- og friluftinteresser. Området er på ca 60 dekar og er i dag bebyggt med 14 fritidsboliger og fire bolighus. En tomt er ubebyggt.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet, se vedlegg 5. Under temaet natur- og miljøforhold er det trukket fram to punkter:

- 1) I rapport for biologisk mangfold er rik edelløvskog registrert nært inntil planområdet, nærmere bestemt i skrenten bak rostasjon. Vegetasjonen består av alm- og lindeskog og kantvegetasjon. I tillegg til eik er det bøk, ask, lind og hassel. I dette området er mange sjeldne (og muligens) rødlistede sommerfugler. Kattugle hekker i lokaliteten og floraen er ganske rik med forekomster av sjeldne arter som mattestarr og sprikepiggrø.



- 2) I plan for kulturminner er Syverudveien registrert som et gammelt veifar og det er også registrert en gammel potetkjeller på gnr 39 bnr 1 som er innenfor planområdet.

Under temaet menneskeskapte forhold er det trukket fram et tredje punkt:

- 3) Årungen er svært forurenset og bading frarådes. Kommunalteknisk avdeling i Ås har imidlertid satt i gang en tiltaksplan (fram til 2012) for å forbedre badevannskvaliteten.

Ved gjennomgang av sjekklisten for arealplanlegging, som danner grunnlaget for vurdering av risiko og sårbarhet, er konklusjonen at det ikke er registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Antall avkjørsler blir redusert og forbedret, som en følge av reguleringsplanen, og det fremmer trafikksikkerheten. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsene er ganske detaljerte og formålet er å ivareta kvalitetene ved området, blant annet biologisk mangfold og kulturminner.

### **Forhåndsuttalelser:**

Planen ble forhåndsvarslet 25. mars 2003. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (05.05.03/12.08.03) viser til at det er registrert en rekke automatiske fredete kulturminner i områdene rundt Lurenga. De krever derfor arkeologiske registreringer av planområdet. Når det gjelder nyere tids kulturminner, er området befart tidligere i forbindelse med andre saker. Innenfor planområdet er det SEFRAK-registrert et kulturminne på gnr 39 bnr 1, Skuggen. Det er en murt potetkjeller som er ca 4 meter bred og 4 meter lang. De trekker fram den gamle Syverudveien som et verdifullt kulturminne og eksempel på en eldre landevei som går gjennom et variert jordbrukslandskap. De forutsetter at kommuneplanen for Ås legges til grunn i det videre planarbeidet. Akershus fylkeskommune utførte arkeologiske registreringer i planområdet sommeren 2003. Det ble ikke funnet automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (06.05.03) forutsetter at det ikke planlegges boliger innenfor LNF-områdene i kommuneplanen, og at reguleringsplanens avgrensning samsvarer med kommuneplanens avgrensning av boligområder. Til slutt ber de om arealopplysninger for å vurdere landbruksmessige konsekvenser av reguleringsplanen.
3. Det kongelige landbruksdepartement (24.04.03) har foreløpig ingen bemerkninger til planen, men ber om å få tilsendt forslag til reguleringsplan.
4. Statens vegvesen (26.03.03) har ingen bemerkninger til varselet.
5. Hafslund Nett Øst AS (27.03.03) opplyser at det er 240 V linjer og kabler innenfor planområdet og at det må tas hensyn til anleggene. Kabler må påvises før det graves i området. De anbefaler å sette av areal til ny nettstasjon. De foreslår stikkveien mellom gnr 39 og bnr 30 og 31 nær Syverudveien. Tomten bør være ca 4 x 5 meter, med den lengste siden langs veien. Det må være kjørbart for lastebil helt fram til tomten. De gjør oppmerksom på at utbygger må bære alle kostnader som Hafslund Nett Øst AS får ved utbygging av nettet. Sistnevnte gjelder også eventuelle flyttinger/endringer av eksisterende nett.
6. Naturvernforbundet i Ås (22.05.03) mener at en turvei langs Årungen kan komme i konflikt med fugle- og dyrelivet. Mange fuglearter hekker langs strandsonen. De mener derfor at turveien fra Rostadion ikke bør forlenges bort til Lurenga. De påpeker at flere helårsboliger på Lurenga vil føre til økt biltrafikk, som er til ulempe for

fotogjengere og syklist langsyverudveien. Veien er på enkelte strekninger uoversiktlig og økt trafikk øker ulykkesrisikoen. Eventuell utvidelse av veien med gang- og sykkelvei vil ødelegge området karakter som friluftsområde. De er ikke særlig begeistret for boligbygging på Lurenga, eller andre steder langs Årungen østside, og mener at dette området bør være forbeholdt friluft- og rekreasjonsformål.

7. Statskog SF (09.05.03) viser til at de tidligere har vist en positiv holdning til omdisponeringer av arealer langs Årungen til boligformål. De peker blant annet på behovet for å få orden på vann- og avløpssystemet i området. De ønsker et møte for å diskutere muligheter for areal til boligformål i Prestegårdsskogen.
8. Elisabeth H. og Thomas Aakerman (30.03.03) som fester gnr 39 bnr 1 fnr 2, lurer på om det er planer om utbedringer av Syverudveien nordover, om boligene/hyttene nord for Lurenga må tilknytte seg nytt avløpssystem, om det blir restriksjoner og/eller vil allerede gjeldende restriksjoner om bruk av hyttene som helårsboliger bli håndhevet, om det foreligger planer om tilknytning til offentlig vann eller om det kun er avløp/kloakk som er planlagt, om det er tenkt å bygge nye boliger eller om det er tenkt at eksisterende hytter skal reguleres til boliger.
9. Eva og Inge Revhaug (12.05.03) viser til at de eier gnr 39 bnr 15 (inkludert 2 stikkveier mellom gnr 39 bnr 30, 27 og 19) og gnr 39 bnr 22 og 33. Hagen deres strekker seg sydover til grense mot gnr 39 bnr 33 og dette arealet ønsker de fortsatt å benytte som hage tilknyttet sin bolig (gnr 39 bnr 15). For gnr 39 bnr 22 ønsker de et nytt bolighus, med strandlinje, med atkomst fra øst. Gnr 39 bnr 33 ønsker de å beholde som hytte hvis det ikke kommer sti/vei nede ved vannet. Hvis det blir sti/vei, ønsker de å skille ut tomten til boligformål med strandlinje. Når det gjelder avløpssystem, mener de at det mest miljøvennlige er å transportere bort kloakken, for eksempel ved pumping i ledning i vannet. Et pumpeanlegg, eventuelt lokalt renseanlegg, foreslår de lagt i Skuggen (husmannsplassen nord for Lurenga) i nordgående dalføre som går fra deres atkomstvei langs Syverudveien. Når det gjelder turvei viser de til at Ås kommune tidligere har vedtatt trase for turvei fra Rostadion og opp mot Syverudveien. De skriver at deres synspunkt er de samme i dag som den gangen. De viser til rettslige forhold og sak med Konfliktrådet og til slutt viser de til tidligere innspill i forbindelse med kommuneplanen.
10. Kenneth Dybhavn (u.d.) som eier gnr 39 bnr 25 har tegnet inn en trase fra nåværende sti/traktorvei opp fra Årungen på østsiden av planområdet opp til gnr 39 bnr 30. Derfra svinger traseen vestover mellom gnr 39 bnr 30 og gnr 39 bnr 31 og på vestre del av eiendomsgrensene på eiendommene gnr 39 bnr 31, 25 og 26. Deretter svinger traseen øst og videre nordover, vest for Syverudveien. I denne traseen mener han at det er naturlig å føre vann-, kloakk-, strøm- og telefonledninger m.m. og turvei. Da holdes turveien unna hovedveien, og det blir minimalt arbeid med anlegging av turvei. Han foreslår også veiforbindelse mellom gnr 39 bnr 15 og veien ovenfor gnr 39 bnr 31 langs traseen han har foreslått. Da kan eiendommene, som grenser til Syverudveien, få innkjøring til nedre del av tomtene. Det gir mulighet for felles påkjøring til Syverudveien. Han mener at alt på et sted er smart, praktisk og billig for alle parter. Han har også tegnet inn forslag til plassering av garasje på sin eiendom.

I tillegg har administrasjonen hatt møte med Eva og Inge Revhaug (06.05.03) som er grunneiere av gnr 39 bnr 15, 22 og 33 og Terje Wiggo og Tollef Wiggo Nielsen (29.04.04) som har kjøpt eiendom gnr 39 bnr 32. Sistnevnte kom med forslag om erstatningstomter til noen av eiendommene som ligger utsatt/vanskelig til rette for å fungere som boligeiendom, blant annet tomten som de har kjøpt. Saken har også vært forelagt for kommunens Planforum i møte 05.05.04. Planforum anbefaler at ”det må ses på muligheten for å tilby erstatningstomter

for 2 av de minst tilgjengelige tomtene, og utvidelse av planområdet må vurderes for å få til en god veiløsning.”

### **Kommentarer til bemerkningene:**

Nr 1: Arkeologisk registrering er bestilt og utført av Akershus fylkeskommune. Det ble ikke funnet fredete kulturminner innenfor planområdet. Når det gjelder Syverudveien er det ikke foreslått noen endringer på denne. Den skal få framstå som den gjør i dag.

Nr 2: Reguleringsplanens avgrensning er blitt utvidet mot nord, blant annet for å innlemme tre boligeiendommer øst for Syverudveien og for å regulere turvei langs Årungen langs hele strekningen. I tillegg er planen utvidet noe mot øst, for å gi to av eiendommene erstatningstomter fordi de opprinnelige eiendommene er vanskelig tilgjengelige og/eller ligger utsatt til med tanke på uheldige fjernvirkninger. Planens utvidelse anses som forsvarlig og er med på å forsterke intensjonene for planområdet. Arealopplysningene ligger ved som eget vedlegg (vedlegg 4).

Nr 3 og 4: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 5: Det er avsatt areal til nettstasjon på reguleringsplanforslaget.

Nr 6: Det vises til at reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplanens intensjoner for området. Friluftsliv- og rekreasjon kan komme i konflikt med fugle- og dyreliv, men turvei langs Årungen er en forutsetning for denne reguleringsplanprosessen. Allmennhetens tilgang til Årungen er utgangspunktet, i tillegg til at man ønsker å få ordnede forhold med boligsituasjonen for å redusere uønskede utslipp i Årungen. Som nevnt ovenfor i punkt 1 er det ikke forslag om å gjøre noe med Syverudveien, og det er heller ikke forslag om å bygge gang- og sykkelvei langs denne. At området blir boligområde vil øke biltrafikken litt, men det er foreslått å begrense antall atkomstveier til Syverudveien, og det er en fordel med hensyn til trafiksikkerheten.

Nr 7: Det vises til at Prestegårdsskogen ikke er disponert til boligformål i kommuneplanen, og at det derfor ikke er behov for et møte om det i denne saken.

Nr 8: Det er ikke planer om utbedringer av Syverudveien, kun å redusere antall atkomstveier til denne. Eksisterende fritidseiendommer skal omreguleres til boligeiendommer. Det innebærer at noen hytter må rives, mens noen muligens kan bli en del av en framtidig bolig. Hyttene på to av eiendommene er foreslått revet mot at de får to nye erstatningstomter, se felt B4 på reguleringsplanforslaget. Boligene skal tilkoples lokalt avløpsanlegg.

Nr 9: Reguleringsplanforslaget innebærer at deres eiendom gnr 39 bnr 22 blir regulert til boligtomt. Deler av eiendom gnr 39 bnr 33 foreslås innlemmet i friområdet/turveien langs Årungen og resten tillegges eiendom gnr 39 bnr 23. Dette pga eiendommens nærhet til Årungen og fordi det er svært vanskelig å få til en atkomstvei uten store inngrep i naturen. Det er ønskelig å begrense antall boliger nær Årungens planlagte turvei. Deres boligeiendom gnr 39 bnr 15 blir regulert til bolig og til friområde/turvei langs vestsiden mot Årungen og får tillagt gnr 39 bnr 32 i øst. Gnr 39 bnr 32 får en erstatningstomt i felt B4. Deres eiendom gnr 39 bnr 15 får rett til å ha en enkel brygge ved Årungen, jfr. punkt 9 i reguleringsbestemmelsene, i likhet med eiendom gnr 39 bnr 49. I tillegg til turveien langs Årungen er det også avsatt område for turvei sørøst i planområdet opp til Syverudveien.

Nr 10: Det vises til at deler av hans forslag utgjør en del av det som er foreslått i reguleringsplanforslaget. Som nevnt under punkt 6 er blant annet turvei langs Årungen utgangspunktet for å regulere i Lurenga.

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

I kommuneplanen for Ås er det vedtatt en omdisponering av Lurenga fra fritidsformål til boligformål. Det er satt konkrete krav i kommuneplanen, som sitert innledningsvis, for reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Lurenga.

Lurengas beliggenhet gjør at den kan ligge utsatt til for motstridende interesser mellom grunneiere og allmennheten når det gjelder tilgang til Årungen. Planforslaget inneholder forslag som for enkelte muligens kan oppleves som inngrep og forringelse av sin eiendom. Det er likevel tatt hensyn til de enkeltes interesser så langt det har latt seg gjøre, uten at det har gått på bekostning av kommuneplanens intensjoner for området, som blant annet er å ta "hensyn til allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsone".

Det er lagt vannledninger i vannet og det vil bli plassert et lokalt avløpsanlegg i område avsatt til friområde. Det stilles spesifikke krav til boligens utforming, fargesetting og landskapstilpasning. Tomtene er relativt romslige. For å bevare opprinnelig terreng og vegetasjon i størst mulig grad er det satt strengere begrensninger på boligens bruksareal, enn hva som er vanlig i andre boligområder. Sistnevnte for å gi "området en tiltalende fjernvirkning", jfr. kommuneplanen.

Reguleringsplanens avgrensning er blitt utvidet mot nord, blant annet for å innlemme tre bebygde boligeiendommer øst for Syverudveien og for å regulere turvei langs Årungen langs hele strekningen. I tillegg er planen utvidet noe mot øst, for å gi to av eiendommene erstatningstomter fordi de opprinnelige eiendommene er vanskelig tilgjengelig og/eller ligger utsatt til med tanke på uheldige fjernvirkninger. Planens utvidelse anses som forsvarlig og er med på å forsterke intensjonene for planområdet.

Det er skilt noe mellom bestemmelsene på boligfeltene på vestsiden og østsiden av Syverudveien, siden boligfelt B1 ligger utenfor området som er avmerket i kommuneplanen.

Forslag til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser inneholder til dels svært detaljerte bestemmelser, som vil være et nyttig redskap for å styre utviklingen i Lurenga i en positiv retning, i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget anses som tilstrekkelig bearbeidet til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

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 i møte 10.06.2004 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29.06.2004 – 10.09.2004. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

11. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (29.06.2004) viser til at det er utført arkeologisk registrering i området og at det ikke ble funnet automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen ber om at de som utfører arbeid i marken gjøres oppmerksom på at det kan finnes fornminner i området. Dersom det støtes på et fornminne skal arbeidet stanses og Akershus fylkeskommune varsles, jfr. kulturminnelovens § 8. Ellers er fylkesrådmannen positiv til planforslaget.
12. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (16.09.2004) har forståelse for at avgrensningen av planen avviker noe fra kommuneplanens arealdel og at størstedelen av landbruksområdene reguleres til friområde og spesialområde; friluftsområde. *Landbruksavdelingen* anbefaler likevel at det knyttes reguleringsbestemmelser til reguleringsformålene friområde og spesialområder for å ivareta områdene. Til slutt er de fornøyd med at arealopplysningene er oversendt.

*Miljøvernavdelingen* etterlyser også reguleringsbestemmelser for friområdet. De viser til at det er registrert naturtyper av nasjonal og regional betydning. Kantsonene er viktige for fugler og andre organismer knyttet til vassdraget. En svært viktig naturtype rett sør for planområdet er registrert med rik vegetasjon og sjeldne arter som blant annet rødlistede sommerfuglarter. De mener derfor at hensynet til biologisk mangfold ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Miljøvernavdelingen anbefaler å regulere friområdet til friområde vegetasjonssone der hovedformålet er bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon og at dette i tillegg konkretiseres i reguleringsbestemmelsene. Miljøvernavdelingen anbefaler at eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad i friområdet, siden kantsonen inngår som en del av en større sammenheng med grøntstruktur og naturtyper. De forutsetter at kantsonen på det smaleste er minimum 10 meter bred av hensyn til biologisk mangfold. Dersom kommunen ønsker å anlegge en turvei i friområdet anbefaler de en enkel standard, jfr. DN-håndbok 3 1993, "Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv". De anbefaler også å utarbeide reguleringsbestemmelser til friluftsområdene, F1 og F2 for å ta vare på biologisk mangfold og allmennhetens behov. Konklusjonen er at de fraråder forslaget til reguleringsplan pga misvisende reguleringsformål og manglende planbestemmelser for friområdet. Til slutt anbefaler de en kantsoner som på det smaleste er minst 10 meter bred i friområdet.

13. Statens vegvesen (28.06.2004) viser til at planforslaget er i samsvar med kommuneplanen og har ingen merknader til planen.
14. Hafslund Nett AS (08.09.2004) påpeker at det er viktig at eventuelle utbygger(e) tar kontakt i god tid hvis det er behov for ny nettstasjon.
15. Statskog SF (10.09.2004) har ingen merknader til planen, men ønsker å bli underrettet om det videre planarbeidet.
16. Ås eldreråd (24.08.2004) er positive til de svært detaljerte reguleringsbestemmelsene. De ønsker at det skal fokuseres på tryggheten for de eldre ved utbygging av veier i boområdet og ved ferdsel langs Årungen. Eldrerådet foreslår at det i reguleringsbestemmelsene gjøres oppmerksom på muligheten for å få støtte i Husbanken for bygging av boliger med livsløpsstandard.
17. Naturvernforbundet i Ås (10.09.2004) er skeptiske til boligbygging langs Årungen, og mener at natur- og friluftinteressene bør prioriteres i dette området. De er imidlertid positive til at det blir orden på avløpsforholdene i området. De er også positive til at det reguleres et grøntområde langs Årungen som sikrer allmennhetens tilgang. De er imidlertid skeptiske til at det opparbeides en turvei i vannkanten langs hele denne siden av Årungen. De mener at på deler av strekningen, bør turveien trekkes unna vannkanten av hensyn til fuglelivet. De ber om at kommunen finner en løsning som både tar hensyn til naturverninteressene og friluftinteressene i området.
18. Wenche Omholt (03.07.2004) uttaler seg på vegne av Ingunn Birkeland som eier gnr 39 bnr 24. Hun bemerker at det ikke er noen atkomst til eiendommen i planforslaget. Hun stiller også spørsmål om Eva og Inge Revhaug eier stikkveien mellom gnr 39 bnr 27 og gnr 39 bnr 30.
19. Rolf Arctander (31.08.2004) eier gnr 39 bnr 31. Han er interessert i å kjøpe gnr 39 bnr 32 og foreslår at den tillegges hans eiendom og at han får beholde nåværende atkomst til eiendommen. Han ønsker en snarlig tillatelse til å utvide sin fritidsbolig mot vest og tillatelse til i fremtiden å erstatte eksisterende anneks i eiendommens sørøstlige hjørne med et nytt bolighus. Han er interessert i å overta gnr 39 bnr 32 selv om kommunen krever fritidsboligen fjernet. Til slutt skriver han at han var i ferd med å kjøpe eiendommen for flere år siden, av tidligere eier, men at eieren døde før salget ble gjennomført.

20. Anna Margrethe Giæver (01.09.2004) er eier av gnr 39 bnr 21. Eiendommen er foreslått regulert til friområde/turvei og fritidsboligen er foreslått revet. Det er ikke beskrevet i saksframstillingen hva dette vil bety for eier og noe om eventuell erstatning. Det betyr mye for eieren å disponere fritidsboligen som den er ut hennes levetid. Hun viser til at Rostadion har uttrykt ønske om å overta fritidsboligen på grunn av utsikten til målområdet. Etter diskusjon med familien har hun følgende forslag til kompromiss:
- Hun får bruksrett til fritidsboligen i sin levetid.
  - Hun får en avtale med Ås kommune om salg/gradvis overføring av eiendommen mot kontant erstatning. Nedre platå ved vannet overlates til Ås kommune for utbygging av turvei når de ønsker. Fritidsboligen og resten av tomte overføres senest etter 10 år.
  - Fritidsboligen har bruksrett til "hytteveien" men har mest benyttet turveien gjennom skogen. Hun forutsetter at de fortsatt vil få anledning til å opprettholde en framkommelig sti/atkomst til fritidsboligen fra kjørevei.  
Til slutt gjør hun oppmerksom på at de vil kontakte advokat hvis ikke familiens synspunkter blir ivarettatt i den videre reguleringsplanprosessen. Hun legger ved takst av eiendommen fra 2001.
21. Reidar J. Rustad (07.09.2004/09.09.2004) er eier av gnr 39 bnr 30. Han viser til at han fikk byggetillatelse til oppføring av fritidsbolig i 1965. Det ble da skutt ut en byggegrop og gravd en brønn. På grunn av sykdom og dødsfall i den nærmeste familie ble byggeplanene lagt til side, og senere ble det byggestopp for fritidsboliger i Ås kommune. Den utskutte byggegropen ligger der fortsatt. Derfor ber han om at foreslått byggegrensse flyttes lengre vestover slik at byggegropen kan benyttes ved oppføring av bolighus. Han viser til at fritidsboligen på gnr 39 bnr 32 skal rives og at eieren er tiltenkt en erstatningstomt. Det burde derfor være mulig for han å få en del av denne eiendommen, som erstatning for det arealet han må avgi av sin eiendom til vei og kommunalteknisk anlegg. Til slutt foreslår han at areal til kommunalteknisk anlegg og areal til postkasse- og søppelstativ plasseres øst for hans eiendom.
22. Lillian og Manfred Schønegg (08.09.2004) eier gnr 39 bnr 49. De uttaler at planen er uakseptabel for dem og at turveien langs Årungen vil forringe deres eiendom. De viser til tidligere vedtak i kommunestyret om at turveien skal gå opp ved Rostadions måltårn.
23. Eva og Inge Revhaug (08.09.2004) eier gnr 39 bnr 15, 22 og 33. De er fornøyd med forslag for gnr 39 bnr 22. De er provosert over at eiendom gnr 39 bnr 33 blir delt opp og blir borte uten erstatning. De ønsker å beholde eiendommen og arealet på nedsiden som er deres. Alternativt ønsker de en vestvendt eiendom med utsikt over Årungen i erstatning. De har i dag tre eiendommer og vil beholde to i følge planen. De ønsker ikke en turvei eller offentlig strand på sin eiendom med unntak av arealet nord for gnr 39 bnr 33. De eier midt ut i Årungen og mener at det burde vært nevnt i saksframstillingen. Turvei inntil deres bolig vil medføre en vesentlig økonomisk verdiforringelse. De viser til tidligere vedtak om å føre turveien opp fra Årungen rostadion i grensa mot Lurenga og videre ned gjennom Skuggen. Til slutt viser de til at atkomstveien til gnr 39 bnr 35 går over deres eiendom. De viser til en dom der virksomheten på veien er ulovlig og at de har en dom på at de kan grave bort den veien. Det har de ikke gjort, men de ønsker at virksomheten med lager og verksted på naboeiendommen opphører. Deres konklusjon er at reguleringsplanforslaget er uakseptabelt.
24. Kenneth Dybhavn (10.09.2004) eier gnr 39 bnr 25. Han stiller spørsmålstegn ved møne- og gesimshøyden som han mener er for lav, siden han ønsker å bygge en bolig med kjeller. Det stilles også spørsmål ved reguleringsbestemmelsen som sier at alle

bygg skal ha rød, matt takstein eller annet rødt takbelegg ved nybygg eller skifte av tak. Det vises til at mange av husene i Lurenga har svart takstein. Han ønsker å bygge garasje i bakken på sørvestlige del av eiendommen mot gnr 39 bnr 31. Det er ønskelig med en så stor garasje som mulig, og han mener det er plass til en på ca 180 m<sup>2</sup>. Der kan han ha traktor, campingvogn, 2 biler m.m. Mange kjører svært fort på Syverudveien og det har skjedd flere dødsulykker. Han foreslår å sette ned fartshastigheten til 40 km i timen på hele veistrekningen. Han er positiv til tursti, men han savner å få direkte adgang til den uten å måtte gå om Syverudveien først. Han liker ikke tursti med trapper og terrasser, og han mener dette er ugunstig for hunder og handikappede. Til slutt er han opptatt av at turstiene langs Årungen må renses og vedlikeholdes.

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

Nr 11: Ingen kommentar til bemerkningen.

Nr 12: Bemerkningen til fylkesmannen tas til følge. Det utarbeides to nye reguleringsbestemmelser til reguleringsplanen for Lurenga for å sikre områdets særpreg og kvaliteter. Den første gjelder for friområde/turvei, jfr. punkt 8.0 og den andre gjelder for spesialområde/friluftsområde, jfr. punkt 9.0. Bestemmelsen i punkt 8.0 innebærer at arbeid med å opparbeide en turvei skal utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon, av hensyn til biologisk mangfold. Bestemmelsen i punkt 9.0 sier at virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, og som truer biologisk mangfold, ikke er tillatt. I tillegg er det i punkt 13.0 tilføyd at arbeidet med avløpsanlegget skal utføres med minst mulig skade på terreng og vegetasjon. Sammen med de andre reguleringsbestemmelsene som gjelder for boligområdene, vil dette være et godt verktøy for å sikre det biologiske mangfoldet i området.

Nr 13, 14 og 15: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 16: Ved at veiene utbedres og antall avkjørsler reduseres vil trafiksikkerheten bedres, også for de eldre. Turstien som er planlagt ved Årungen vil være noe kupert/tilpasset terrenget og vil ikke være spesielt tilrettelagt for eldre/handikappede. Ved eiendom gnr 39 bnr 49 er det svært bratt og her vil løsningen være å bygge en turvei i trematerialer på utsiden av fjellknausene/terrenget, tilsvarende som ved Berg gård.

Nr 17: Det er ikke tenkt at turveien skal gå langs vannkanten på hele strekningen. Sør for bebyggelsen på gnr 39 bnr 15 går det allerede en sti, som ligger inntil det arealet som er foreslått regulert til boliger, og det er tenkt at denne beholdes som framtidig turveitrase. For biologisk mangfold er ikke en turvei i området optimalt, men der det er flere interesser er det viktig å ta hensyn til disse uten at det går på bekostning av planens intensjoner. Turveien blir av enkel standard, og den skal tilpasses eksisterende terreng og opparbeides på en skånsom måte, for minst mulig skade på terreng, vegetasjon og dyreliv.

Nr 18: I planforslaget er det regulert inn ny atkomst til eiendom gnr 39 bnr 24 fra sør. Den opprinnelige atkomstveien er fjernet i forslaget (som har ligget ute til offentlig ettersyn) og tillagt naboeiendommen. I revidert planforslag endres imidlertid dette, slik at eiendommen får tilbake opprinnelig atkomst. I følge eiendomsregisteret er stikkveien en del av gnr 39 bnr 15, som eies av Eva og Inge Revhaug.

Nr 19: I reguleringsplanforslaget er det foreslått at gnr 39 bnr 32 tillegges eiendom gnr 39 bnr 15 og det forslaget opprettholdes. Når det gjelder størrelse og antall boenheter vises det til reguleringsbestemmelsene. Et av tiltakene for å bedre trafiksikkerheten er å redusere antall avkjørsler til hovedveien, og forslaget i reguleringsplanen opprettholdes også på det området.

Nr 20: Eier av gnr 39 bnr 21 er tiltenkt tomt 2 i felt B4 som erstatning, jfr. reguleringsbestemmelse nr 6.0. Grunnen til at eiendommen ikke er regulert til boligformål er først og fremst på grunn av stor høydeforskjell på eiendommen og dermed mangel på atkomstmuligheter for kjøretøy. Eiendommen vurderes som uegnet til boligformål. Eieren kan

imidlertid bruke fritidsboligen som før, hvis det er ønskelig. Det er imidlertid noen frister om innløsning og erstatning vi gjør oppmerksom på nedenfor. Det vises til plan- og bygningslovens § 42 om grunneiers rett til å kreve innløsning:

”Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr. 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr. 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, eller hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte. Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter §§ 27-2 nr. 3 eller 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.” Det vises også til § 31 nr. 2 der det står at ”Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter § 35 nr. 1 og 2 bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3.”

Nr 21: Byggegrensen utvides ca 3 meter vestover i revidert planforslag.

Nr 22: Terrenget vest for deres eiendom er svært bratt og her er det tenkt at det bygges en turvei av trematerialer, på utsiden av fjellknausene, tilsvarende som ved Berg gård. Slik sett blir deres eiendom minimalt berørt av turveien. Det vises for øvrig til utferd i planområdet sommeren 2003, før planstart. Da ga eierne uttrykk for at de var positive til reguleringsplanarbeidet og at de så fram til at deres fritidseiendom kunne få boligstatus.

Nr 23: Deres eiendom gnr 39 bnr 15 blir berørt ved at turveien vil gå på vestsiden av eiendommen. Det er forståelig at de syns dette kan være ugunstig, men det er tatt hensyn så langt det har latt seg gjøre uten å gå på bekostning av planens intensjoner. Ved bolighuset er friområdet på det smaleste, for å ta hensyn til innsyn/eiere. Atkomstveien til naboeiendommen gnr 39 bnr 35 er blitt korrigert slik at den ligger lengre nord og innenfor eiendoms grensen i revidert planforslag. Fritidsboligen på eiendom gnr 39 bnr 32 forutsettes fjernet og eiendommen foreslås tillagt gnr 39 bnr 15. Eiendom gnr 39 bnr 33 har ingen atkomstmulighet og deler av den er foreslått tillagt gnr 39 bnr 23. Resterende del inngår i friområdet. Gnr 39 bnr 22 har i utgangspunktet heller ingen atkomstmulighet, men har fått atkomst via gnr 39 bnr 23.

Nr 24: Det er ønskelig at bebyggelsen skal gå mest mulig i ett med terreng og vegetasjon i Lurenga, og det er grunnen til begrensninger på blant annet møne-, gesimshøyde og fargevalg. Det er tillatt med garasje på opptil 50 m<sup>2</sup> BYA per tomt. Hans forslag om å sette ned fartsgrensen på Syverudveien, som er smal, gruset og uoversiktlig, øker sikkerheten for gående og syklende, og gir signaler om at veien ikke er dimensjonert for så høy hastighet som tillattes i dag.

Planforslaget har også vært behandlet i kommunens Planforum i møte 11.08.2004. De kommenterer at ”Når det reguleres til nye boligområder, må tilrettelegging for syklende og gående tas med i reguleringsplanen.” Syverudveien er i plan for kulturminner registrert som et gammelt veifar. Veien er smal og gruset og slynger seg gjennom landskapet. Den er, som tidligere nevnt, ikke dimensjonert for høy hastighet. Gang- og sykkelvei ble innledningsvis diskutert i planprosessen, men ble tidlig skrinlagt av hensyn til områdets kvaliteter. Syverudveien er en del av områdets karakter og det er et ønske om at den skal fortsette å være det. Som nevnt er den fartsdempende i seg selv, den er smal og uoversiktlig. For de aller fleste



bilister er det naturlig å sette ned farten når man kjører på en vei av en slik standard som Syverudveien er. Det har imidlertid skjedd en del alvorlige ulykker på veistrekningen, og i følge noen beboere er det mange som kjører svært fort her. Et tiltak for å forhindre ulykker vil være å senke tillatt hastighet og gi informasjon til bilister om å ta hensyn til både myke og harde trafikanter. Planforum kommenterer også at ”I bestemmelsene bør det tas inn at tomtene ikke kan deles ytterligere etter at området er regulert.” Det er allerede gjort, jfr. reguleringsbestemmelse nr 4.0 b. der det står at ”Tomtedelingen som vises på planen er bindende og tomtene tillates ikke ytterligere oppdelt.” Til slutt kommenterer Planforum at ”Området fra eiendom 39/15 og nordover er lite egnet for tilrettelegging av sti. Her bør det ses på andre løsninger.” Det er tidligere nevnt at deler av området langs Årungen er svært bratt, og at løsningen er å bygge turvei av trematerialer på utsiden av eksisterende terreng/fjellknauser.

Fra kommunalteknisk avdeling er det lagt ved to alternative forslag til VA-plan for Lurenga, se vedlegg 6. Det er også planlagt et separat avløpsanlegg for området. Kommunalt vann skal føres fra reservevannsledning, som ligger på bunnen av Årungen, og fram til Lurenga.

Alternativ 1: Renseanlegg for spillvann plasseres i nordre del av reguleringsområdet, nær Syverudveien. For å føre fram spillvann til renseanlegget vil det bli behov for fire private pumpestasjoner for spillvann fra til sammen 9 boliger.

Alternativ 2: Renseanlegg for spillvann plasseres ned mot Årungen på eiendom gnr 39 bnr 15. For å føre fram spillvann til renseanlegget vil det bli behov for en privat pumpestasjon for spillvann for tre boliger i nordre del av reguleringsområdet.

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

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen og forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lurenga er blitt revidert.

Det er gjort følgende endringer i **reguleringsplanen**:

- 1) Felles avkjørsel FA1. Veien er blitt litt justert slik at det tas mindre areal av eiendom gnr 39 bnr 26 i nord og vest. Veien er blitt forkortet vestover og tar mindre areal av eiendom gnr 39 bnr 15.
- 2) Felles avkjørsel FA2. Veien er blitt korrigert slik at eiendom gnr 39 bnr 24 har fått tilbake opprinnelig atkomst mellom gnr 39 bnr 27 og gnr 39 bnr 30. Opprinnelig forslag til atkomst til gnr 39 bnr 24 via gnr 39 bnr 23 er blitt fjernet.
- 3) Byggegrensen for eiendom gnr 39 bnr 30 er blitt utvidet ca 3 meter vestover.

Det er gjort følgende endringer i **reguleringsbestemmelsene**:

- 1) Det er føyd til en ny bestemmelse om erstatningstomter i punkt 6.0. I boligfelt B4 er tomt 1 erstatningstomt for gnr 39 bnr 32 og tomt 2 er erstatningstomt for gnr 39 bnr 21.
- 2) Det er føyd til en ny bestemmelse om friområde/turvei i punkt 8.0. Bestemmelsen innebærer at arbeid med å opparbeide en turvei skal utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon, av hensyn til biologisk mangfold.
- 3) Det er føyd til en ny bestemmelse om spesialområde/friluftsområde (F1 og F2) i punkt 9.0. Virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde, og som truer biologisk mangfold, er ikke tillatt.
- 4) I punkt 13.0, som omhandler avløpsanlegg, er det føyd til at ”Arbeidet med anlegget skal utføres med minst mulig skade på terreng og vegetasjon.”

Bestemmelsene i punkt 2 og 3 gir formålene friområde/turvei og spesialområde/friluftsområde et mer konkret innhold og hensikten er å ivareta det biologiske mangfoldet på en bedre måte. Sammen med de detaljerte reguleringsbestemmelser for byggeområdene, mener rådmannen at

reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene for Lurenga er et godt redskap for å styre utviklingen i Lurenga i en positiv retning.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de foreslåtte endringer.

**Vedtak om utsettelse av saken:**

Planforslaget ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 17.02.2005 og deretter oversendt kommunestyret. Kommunestyret behandlet planen i møte den 19.03.2005. I møtet ble det vedtatt at saken utsettes, jfr. vedlegg 8, og at "reguleringsplanen tilbakesendes idet alternativer til turvei inntil Årungen utredes. Ett av disse alternativene skal være en trase som følger eksisterende sti sør og øst for bebyggelsen på eiendom gnr 39 bnr 15. Deretter legges traseen mot avkjørsel FA1 og videre nordover langs traseen for VA-ledningen."

**Privat forslag til turveitraseer:**

Grunneierne Eva og Inge Revhaug har engasjert Blå Landskapsarkitekter AS til å utarbeide to alternative turveitraseer, jfr. vedlegg 9.

Første alternativ går fra planområdets sørligste punkt og følger i planområdets østlige del opptil atkomstvei FA2 (jfr. opprinnelige planforslag). Nord for gnr 39 bnr 30 knekker den vestover og deretter nordover igjen på vestsiden av gnr 39 bnr 31, 25 og 26 og videre nordover på vestsiden av Syverudveien. Se mer detaljert beskrivelse av alternativet i vedlegg 9.

Andre alternativ går også fra planområdets sørligste punkt og nordover langs østsiden av Årungen. Når stien har plassert gnr 39 bnr 24 fortsetter den videre inn i en underjordisk tunnel på ca 50 meter. Tunnelåpningen er vest for gnr 39 bnr 25 og derfra følger turveien samme trase som alternativ 1. Se mer detaljert beskrivelse av alternativet i vedlegg 9.

**Kommentar og vurdering av forslagene til alternative turveitraseer:**

Første alternativ: Stigningen er svært bratt på første del av turveitraseen og er nok forbeholdt spesielt interesserte. I det opprinnelige planforslaget er det lagt til rette for at man fortsatt kan bruke dette som en sti/snarvei, for tomtene som har felles atkomst til atkomstvei FA2, mellom boligområdet og Årungen. Turveiens trase mellom gnr 39 bnr 30 og gnr 39 bnr 31 og videre nordover fører til at man kommer tett inn på fire boligtomter. Allmennheten mister nærkontakten med strandsonen og ferdsel mellom private hager er vel ikke det man søker i dette området. Dette turveialternativet innebærer at allmennheten får minimal tilgang til strandsonen i planområdet. Det anses for ikke å være i samsvar med intensjonene i kommuneplanen, sitert innledningsvis i saksframstillingen, jfr. "allmennhetens interesser for en grønn og tilgjengelig strandsonen".

Andre alternativ: Turveitraseens første del følger eksisterende sti langs Årungen nordover og gir allmennheten tilgang til strandsonen og er identisk med det opprinnelige planforslaget. Eierne av gnr 39 bnr 15 har anlagt en grønnsaksparsell på vestsiden av gnr 39 bnr 23, inntil Årungen og nordover bort til bolighuset. Fra parsellen er det foreslått en beplantning på vestsiden av stien, som i motsetning til det opprinnelige planforslaget, føres videre nordover forbi gnr 39 bnr 24 og inn i en underjordisk tunnel. En turstitunnel medfører inngrep i terrenget og kan heller ikke sies å være i samsvar med intensjonene i kommuneplanen, jfr. "landskapstilpasset utbygging".

Begge forslagene til turveitraseer skåner eierne av gnr 39 bnr 15 for innsyn fra turgåere på en bedre måte enn det opprinnelige forslaget til turvei. Begge alternativene inneholder minussider: I første alternativ blir allmennheten avskåret fra kontakten med strandsonen, mens de positive sidene er at traseen allerede er delvis tilrettelagt og dermed krever lave kostnader å opparbeide. I andre alternativ får allmennheten tilgang til strandsonen i deler av planområdet, men forslaget om tunnel er en uakseptabel løsning. Løsningen vil bli svært dyr og inngrepet i naturen gjør at dette ikke kan vurderes som et aktuelt forslag, jfr. tidligere nevnte intensjon i kommuneplanen.

#### **Forslag til endringer av innkomne forslag:**

Første forslag til turvei: Turveitraseen følger eksisterende tråkk/sti sørøst i planområdet og føres videre fram til felles atkomstvei, FA2. I stedet for å trekke vestover, mellom flere boligeiendommer, er det mer hensiktsmessig å føre turveien inn på et fortau som må opparbeides langs Syverudveien og fortsetter nordover langs veien. Se vedlegg 11, datert 01.12.2005.

Andre forslag til turvei: Turveitraseen følger eksisterende sti langs Årungen nordover fra planområdets sørligste punkt fram til gnr 39 bnr 32. I stedet for at stien føres inn i en tunnel foreslås det at den fortsetter mellom garasjen som ligger inntil bolighuset, og fjellknausen og fram til felles atkomstvei FA1. Det kan eventuelt settes opp noen levegger/planter for å skåne inngangspartiet til gnr 39 bnr 15. Se vedlegg 12, datert 02.12.2005.

#### **Vurdering med begrunnelse:**

Slik teknisk sjef vurderer saken er det tre alternativer til turveier i dette planområdet. Det vil si at alternativ 1 og 3 (nedenfor) også inkluderer en turvei/sti sørøst i planområdet. Alternativ 2 (nedenfor) innebærer kun ett forslag til turvei innenfor planområdet. De tre alternativene som er aktuelle innenfor planområdet, er:

1. Reguleringsavdelingens opprinnelige forslag i vedlegg 10, datert 01.02.2005.
2. Landskapsarkitektfirmaet Blås forslag, med foreslåtte endringer i vedlegg 11, datert 01.12.2005.
3. Landskapsarkitektfirmaet Blås forslag, med foreslåtte endringer i vedlegg 12, datert 02.12.2005.

#### Fordeler og ulemper:

- Alternativ 1: Allmennheten får tilgjengelighet til hele strandsonen i planområdet, som er i samsvar med intensjonene i kommuneplanen, og det er alternativets styrke. Grunneiere av gnr 39 bnr 15 og 49 opplever at turveien kommer for tett på eiendommene og opplever det negativt. Det vil bli en del kostnader med å opparbeide turveien i hele sin lengde.
- Alternativ 2: Det blir minimalt med kostnader til å opparbeide turveien opp til Syverudveien. Som Blå påpeker, er den delvis tilrettelagt allerede. Fortau langs Syverudveien vil imidlertid koste en del og vil også medføre at det må erverves ca 1,5 meter mer areal fra eiendommene langs Syverudveien. Ingen beboere får turveien tett på seg. Tilgjengeligheten til strandsonen blir minimal i planområdet og er ikke i samsvar med kommuneplanens intensjoner for området, og utgangspunktet for å regulere dette til boligområde. Det vil også føre til at Syverudveien, som anses som et kulturminne i seg selv, vil endre karakter fra å være en slyngende grusvei til å bli en ordinær kjørevei. Dette har trafiksikkerhetsmessig muligens en positiv side, men som

tidligere nevnt i saken, er veien i seg selv fartsdempende ved at den er i grus og er svingete og uoversiktlig.

- Alternativ 3: Allmennheten får tilgjengelighet til strandsonen i søndre del av planområdet. Første del er delvis opparbeidet og vil kreve lite kostnader, mens det vil bli mer kostnadskrevenende når den nærmer seg gnr 39 bnr 15 i form av beplantning og levegger m.m. Denne turveien vil komme tettere på eierne av gnr 39 bnr 15 på baksiden av boligen, ved inngangspartiet. Fordelen er at eierne av gnr 39 bnr 15 ikke får turveien fra hagesiden av boligen og derfor muligens vil oppleve at de blir mindre berørt. Det må erverves noe areal fra gnr 39 bnr 24 i det nordvestlige hjørnet. Turstien kan opparbeides med minimale inngrep i terrenget. Den største ulempen er at den kommer veldig nær inngangspartiet til gnr 39 bnr 15 og at allmennheten ikke får tilgang til strandsonen i hele planområdet. Felles avkjørsel, FA1 må kombineres med reguleringsformålet gangvei på en del av veistrekningen.

Intensjonene for planområdet, som var utgangspunktet for forslag om regulering i Lurenga, jfr. kommuneplanen, siteres avslutningsvis: ”For byggeområde B10 skal reguleringsplan sikre *en begrenset landskapstilpasset utbygging*, med et økonomisk og miljømessig forsvarlig avløpssystem, hvor det er tatt hensyn til allmennhetens interesser for *en grønn og tilgjengelig strandsonen*. Reguleringsplanen for Lurenga skal åpne for at området får maksimalt 15 boliger, inkludert eksisterende bolig. *Trase for en turvei langs Årungen, nordover fra rostadion forbi Lurenga, skal vises på reguleringsplankartet*. Utbygging av Lurenga skal baseres på etablering av et lokalt avløpsanlegg som fanger opp ny og eksisterende bebyggelse i reguleringsområdet, samt eksisterende bebyggelse ved rostadion. *Reguleringsplanen skal ha detaljerte bestemmelser om utformingen av bygningene som gir området en tiltalende fjernvirkning.*”

### **Konklusjon:**

Slik teknisk sjef vurderer de tre alternativene til turvei er det alternativ 1 som best oppfyller kravene i kommuneplanen. Alternativ 3 gjør det delvis, mens alternativ 2, som eneste forslag til turvei i dette planområdet, vurderes som i strid med intensjonene i kommuneplanen.

Teknisk sjef anbefaler at alternativ 1, 2 og 3, jfr. vedlegg 10, 11 og 12 legges ut til offentlig ettersyn. I forbindelse med offentlig ettersyn bearbeides forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

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

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker i møte 15.12.2005 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.02.2006 – 17.03.2006. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

25. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (16.03.2006) er positiv til at det vurderes alternative turveier gjennom boligområdet, men det må i så fall eventuelt komme som et supplement til friområdet i strandsonen, som er smalt og har sårbar kantvegetasjon og derfor ikke tåler for stor ferdsel. I alternativ 2 og 3 er deler av friområdet i strandsonen endret til boligområde. Det innebærer en privatisering av strandsonen og hindrer allmennheten adgang til vannet. Årungen er et viktig rekreasjonsområde for mange og det er av stor betydning at strandsonen, som i kommuneplanen er vist som LNF-område, blir regulert til offentlig friområde. På denne bakgrunn fremmer fylkesrådmannen **innsigelse** til alternativ 2 og 3 i reguleringsplan for Lurenga.

26. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (14.03.2006) uttaler at kommunen har imøtekommet tidligere innspill fra miljøvernavdelingen og har ingen ytterligere kommentarer. Miljøvernavdelingen vil ikke ta endelig standpunkt til hvilken turveitrase som bør velges, men ber kommunen om å legge viltkart og biomangfoldregistreringene til grunn før endelig beslutning tas. Videre må friluftinteressene og allmennhetens tilgang til strandsonen vurderes opp mot andre interesser, og at en sti i kanten av friområdet mot Årungen vil øke folks adgang til bruk av strandsonen. Landbruksavdelingen uttaler at kommunen bør vurdere om de foreslåtte alternativene for stier vil berøre landbruksdrift, og hvilke hensyn som eventuelt bør tas. Beredskapsstaben registrerer at det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse og har ingen merknader til planen.
27. Statens vegvesen (22.02.2006) har ingen merknader til planforslaget.
28. Hafslund Nett AS (15.03.2006) har ingen kommentarer utover de som er gitt tidligere.
29. Statskog SF (16.03.2006) henstiller til kommunen om å vurdere en moderat utbygging av friluftsområdene, jfr. tidligere uttalelse i saken. De støtter alternativ 1 som valg av turveitrase.
30. Cecilie Tennes og Shahzad Shah (13.03.2006) eier gnr 39 bnr 50. De vurderer alternativ 1 som turvei, som det eneste alternativet som oppfyller kravene i kommuneplanen. Når det gjelder VA-plan foretrekker de alternativ 2. De mener at det bør være en rekkefølgebestemmelse om ferdigstilling av turveien, siden det er forutsetningen for hele reguleringsplanen. Det vises til at det er mye uvetting kjøring i området. De etterlyser oversikt over forventede kostnader og fordelig av dette. De viser til at de har en godkjent bolig, med godt vann og godkjent kloakk, og at de derfor ikke har vært pådrivere i reguleringsplanprosessen. Da de hørte om planene for området første gang, så hele familien fram til å få muligheten til å få gå på tur langs Årungen, uten å være på vakt for biler hele tiden. I dag kjører de til bilfrie turveier pga mye villmannskjøring i Syverudveien.
31. Blå landskapsarkitekter AS (13.03.2006) kommenterer de tre alternativene til turvei som er lagt ut til offentlig ettersyn. De trekker ikke noen endelig konklusjon.
32. Bjørn Rustad (14.03.2006) er eier av gnr 39 bnr 30. Han viser til at det finnes flere skjøter på eiendommen. På disse gamle skjøtene er "det en del anførsler som adgang til vei til badestrand og båtfeste på eiendommen Lurenga 39/15. Videre at det ikke skal settes opp gjerde mellom eiendommene. Det eneste som er tillatt er lave hekker." Han ønsker en del av eiendommen gnr 39 bnr 32, som er foreslått innlemmet i eiendommen gnr 39 bnr 15, tillagt sin eiendom. Dette som en slags kompensasjon for det som er tatt av hans eiendom til transformatorstasjon og postkasser. Aller helst hadde han ønsket at trafostasjonen og postkasser hadde blitt plassert på felt B4, tomt 1. Han foretrekker alternativ 1 som turvei.
33. Terje Solhaug (16.03.2006) eier gnr 39 bnr 52, som ligger på østsiden av Syverudveien. Han ønsker ikke å kople seg til Lurengas spillvannsystem. Han mener at den beste løsningen er å legge en eventuell turvei langs med Årungen, dvs. alternativ 1. Han mener det virker mer fornuftig å legge turveien til idylliske omgivelser langs vannet, i stedet for langs Syverudveien med biltrafikk.
34. Elisabeth og Thomas Aakerman (17.03.2006) fester gnr 39 bnr 1 fnr 2, som ligger på østsiden av Syverudveien. De mener at også området nord for dagens avgrensning av planen bør være med for å få en opprydding i hele området. De har godkjent kloakkanlegg og bolig og er ikke interessert i å være med og betale på et renseanlegg for fritidseiendommene på Lurenga. De spør om hvem som skal betale for nytt renseanlegg, hva det vil koste per tomt ved tilkøpling, om det blir prisdifferensiering på de som allerede har bolig med godkjent kloakk og de som ikke har det, hvem som

skal stå som eiere av renseanlegget, hvem som skal stå for drift/driftskostnader for anlegget, hvem som får tilbud om å koble seg til vannledningen, om det blir nedsatt fartsgrense, eventuelt opprettet fartshemmende tiltak i Syverudveien og om det vil bli utarbeidet planer for Sollia og resten av Syverudveien, nord for gjeldende planområde.

35. Ove Birkeland (17.03.2006) er deleier av gnr 39 bnr 24. Hans foreldre kjøpte eiendommen på begynnelsen på 50-tallet, og han er ”nærmest født og oppvokst på Årungen”. Den gangen gikk det en vei langs foten av kollen (tilsvarer omtrent traseen i alternativ 3). Den ledet fram til vannet og endte i en liten åpning mot vannet, før grensen til det som i dag er rostadion. Her var det satt av båt plass til hytteeierne på kollen. Den veien og plassen ble brukt i alle år, slik han husker det, fram til Årungen ble for forurenset og ikke egnet til bading. Denne bruksretten var å finne på en del av de tinglyste skjøtene på eiendommene, men av en eller annen grunn er noen blitt strøket over. Veien gikk så over til en sti gjennom et kratt hvor de hadde atkomst til rostadion. I dag er denne veien borte. Det er nå et slags jordbruksområde som strekker seg fra vannet og opp til foten av kollen, blant annet mot hans eiendom i vest. Med denne reguleringsplanen har Ås kommune en sjelden mulighet til å kunne velge de optimale løsningene som vil danne kjernen i et unikt område. *”Dette vil innbyggerne i kommunen kunne nyte godt av i all framtid. Med tanke på hvilket uforstyrret og barnevennlig område dette er, er det synd at det ikke lenger er tilgjengelig for offentligheten. Området er en naturlig forlengelse av rostadions mer tekniske bruksarealer, til et rom for rekreasjon og ro. Og tanken på å føre denne gangveien videre langs vannet rundt fjellpynten nordover må etter min mening være den eneste naturlige når man ser på helheten i planen.”* Han støtter teknisk sjef i at alternativ 1 er den løsningen som tjener allmennheten best.
36. Advokat Olav Felland (17.03.2006) uttaler seg på vegne av Eva og Inge Revhaug som eier gnr 39 bnr 15 (inkludert 2 stikkveier mellom gnr 39 bnr 30, 27 og 19) og gnr 39 bnr 22 og 33. Advokaten skriver at bare alternativ 2 vurderes som et akseptabelt forslag til turvei. I tillegg mener advokaten at kartgrunnlaget er mangelfullt og at det er feil i reguleringsplanen m.m. og diverse beskyldninger om administrasjonens vurderinger. Se vedlegg 14.

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

Nr 25: Bemerkningen tas til etterretning. Administrasjonen deler bemerkninger fra Avdeling for regional utvikling.

Nr 26: Bemerkningen tas til orientering.

Nr 27 og 28: Ingen kommentar til bemerkningene.

Nr 29: Prestegårdsskogen er, som tidligere nevnt i saken, ikke disponert til boligformål i kommuneplanen og derfor har en omdisponering vært vurdert som en uaktuell problemstilling i dette området.

Nr 30, 33 og 34: Bemerkningene om at alternativ 1 foretrekkes som turvei tas til etterretning. Når det gjelder vann- og avløpssystem og spørsmål rundt dette vises det til brev fra kommuneingeniør Gunnar Larsen (vedlegg 15).

Nr 31: Bemerkningen tas til orientering.

Nr 32: Eiendomsrettigheter og tinglyste rettigheter blir ikke opphevet av en reguleringsplan. I en reguleringsprosess er det naturlig at noen blir mer eller mindre berørt. Det vurderes ikke som om denne eiendommen har blitt berørt uhensiktsmessig. Derfor har det ikke blitt vurdert å gi noe erstatningsareal til gnr 39 bnr 30.

Nr 35: Bemerkningen tas til etterretning.

Nr 36: Rådmannen stiller seg undrende til konspirasjonsteorien som legges til grunn i denne bemerkningen. Med unntak av diverse påstander om blant annet feil i kartgrunnlaget

og mangler ved reguleringsplanen m.m. kan ikke rådmannen se at det framkommer nye opplysninger i saken som vi ikke var kjent med fra før. Kommunen konstaterer at familien Revhaug ikke ønsker en turvei over sin eiendom.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Rådmannen har forståelse for at private eiere som har eiendom helt ned til strandsonen, ikke er begeistret for forslag til turvei langs vannkanten. Kommunen har imidlertid et ansvar for alle innbyggerne og deres muligheter for adgang til slike nevnte områder. Denne reguleringsplanen åpner for å øke allmennhetens tilgang til strandsonen. Dette gir et ansvar og en mulighet for å legge til rette for framtidige brukere av strandnære områder til friluftsliv og rekreasjon. Planer i dag øker eller begrenser framtidens muligheter. Dette er et ansvar kommunen må være seg bevisst.

Forslag til tre alternative friområder/turveier har ligget ute til offentlig ettersyn. Av de innkomne bemerkningene er flertallet for alternativ 1, som var det opprinnelige forslaget, som viser friområde/turvei langs Årungen i hele planområdet. Det er kun utenfor eiendommene gnr 39 bnr 15 og 35 at turveien blir lagt helt ned til vannkanten. Det er for å oppnå størst mulig avstand til boligene og på den måten ta hensyn til de som bor på eiendommene.

Fylkesrådmannen har fremmet innsigelse til reguleringsplan for Lurenga, alternativ 2 og 3. Saken vil bli endelig behandlet i fylkesutvalget 20.04.2006, jfr. vedlegg 16. Hvis planutvalget går inn for alternativ 2 eller 3, vil det eventuelt medføre mekling hos fylkesrådmannen før behandling i kommunestyret.

Rådmannen mener at reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lurenga, alternativ 1 er et godt redskap for å styre utviklingen i Lurenga i en positiv retning. Området blir oppgradert til boligstandard med en sammenhengende og tilgjengelig strandsone for allmennheten.

Rådmannen anbefaler at det opprinnelige planforslaget, alternativ 1, vedtas.

**Utv.sak nr 32/06**  
**R-210 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**  
**FOLLO GOLFPARK, VEST-BRÅTE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-210	Saknr.: 02/140
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/02	21.03.2002
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	19.09.2002
Hovedutvalg for teknikk og miljø	32/06	27.04.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 27.04.2006:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. § 30, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til reguleringsplan for Follo Golfpark, på Vest-Bråte, som vist på kart datert 01.03.2006, med reguleringsbestemmelser, datert 01.03.2006.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 19.04.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

I henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012, vedtatt av Ås kommunestyre 11.12.2002, er landbrukseiendommen Vest-Bråte i Kroer, båndlagt med henblikk på regulering til golfbane, sammen med del av eiendommen Tannum i Vestby.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Offentlig ettersyn
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart
2. Reguleringskart, datert 01.03.2006
3. Reguleringsbestemmelser, datert 01.03.2006
4. Planbeskrivelse, datert 01.03.2006



5. Tiltaksbeskrivelse
6. Illustrasjonsplan
7. Uttalelse datert 19.12.2005 fra Akershus fylkeskommune

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Berørte parter.

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn – tidligere behandling:**

I forbindelse med kommuneplanbehandlingen i 2001 – 2002 fremmet Nils Julius Bråthe, eieren av Vest-Bråte i Kroer, gnr 78 bnr 1 og 2, forslag til etablering av golfbane på sin eiendom, sammen med eieren av Tannum gård i Vestby. Hensikten har vært å etablere en 18-hulls golfbane på et samlet areal i Ås og Vestby på ca 700 dekar. Se vedlegg 1.

Planarbeid ble igangsatt i Ås og Vestby kommuner. Arbeidet ble imidlertid lagt til side, da markedet for nye golfbaneanlegg ble mindre gunstig. Det faste utvalget for plansaker i Ås godkjente i stedet et midlertidig golfanlegg, en treningsbane, i møte 04.12.2003, i påvente av en ”ny vår” for et fullverdig anlegg.

Nytt initiativ kom i 2005, og eierne ønsket å etablere et mindre anlegg med 9 hull i Ås og Vestby kommuner. Omfanget av planområdet ble ytterligere redusert, slik at arealet i Vestby ble tatt ut, blant annet for å unngå kravet om konsekvensutredninger.

Kulturmyndighetene i Akershus fylkeskommune har foretatt registreringer i planområdet. Se vedlegg 7.

Kulturminneregistreringer på Vestby-siden av kommunegrensen viste at dette området hadde stort potensial for kulturminner, slik at det ble krav om konsekvensutredning dersom arealet i Vestby skulle reguleres. Registreringene i Ås viste ikke tilsvarende behov for konsekvensutredninger.

**Beskrivelse av planforslag:**

Planforslaget er utarbeidet av Landskapsarkitektene Berg og Dyring A.S. Tiltakshaver er Follo Golfpark v/Nils J. Bråthe, og partner er Hans Tannum (Vestby).

Siv.ing. Jan Sigurd Pettersen har utarbeidet tiltaksbeskrivelse. Oppstart av planarbeid ble varslet 18.11.2005.

Planområdet er på nærmere 180 dekar og består av omtrent like deler dyrket mark og skogsmark. Området grenser i vest og sør til kommunegrensen mot Vestby, i nordvest og nord mot landbrukseiendommen Granerud, gnr 78 bnr 3, og resten av Vest-Bråte gård. I øst grenser området mot Sør-Bråte, gnr 79 bnr 3. Adkomst er fra øst, fra fylkesveien.

Det vises ellers til nærmere beskrivelse i vedlegg.

Det er utarbeidet detaljerte reguleringsbestemmelser.

Se vedlegg 2, 3, 4, 5 og 6.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Golfbanen er blitt vesentlig mindre enn det som opprinnelig var planlagt. Dermed er også konsekvensene for miljøet redusert vesentlig. Det er ikke innkommet vesentlige innvendinger til planen, men det er uttrykt en bekymring med hensyn til at den truede fuglearten åkerrikse er observert i dette området. Dette hensynet må forutsettes ivaretatt gjennom planbehandlingen. Se vedlegg til tiltaksbeskrivelsen. Området ligger innenfor det båndlagte området i kommuneplanen. Teknisk sjef foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

**Utv.sak nr 33/06****R-209/1M - REGULERINGSPLAN MED REG. BEST. FOR ET OMRÅDE VED NEDRE BEKK VEI OG NESSETVEIEN - MINDRE VESENTLIGE ENDRINGER**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen	Arkivnr: REG R-209	Saknr.: 02/266
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	100/02	19.12.2002
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/03	20.03.2003
Hovedutvalg for teknikk og miljø	23/03	29.04.2003
Kommunestyret	41/03	11.06.2003
Hovedutvalg for teknikk og miljø	33/06	27.04.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 27.04.2006:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2, vedtar det faste utvalget for plansaker forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Nedre Bekk vei og Nettetveien, godkjent i Ås kommunestyre 11.06.2003, og som vist på kart datert 06.03.2003, revidert 23.03.2006.

Ås, 19.04.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplan vedtatt i Ås kommunestyre 11.06.2003, sak 41/03. Planen omhandler regulering av hytte- og boligeiendommer langs Nedre Bekk vei og Nettetveien til boligformål. I tillegg forutsetter planen oppgradering av Nedre Bekk vei og justeringer av avkjørslene fra riksvei 156 – Nettetveien.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- A. Utskrift av kommunestyrets møtebok med saksutredning og vedlegg.
- B. Underretning om kommunestyrevedtak, brev av 11.08.2003.
- C. Brev av 15.12.2005 til berørte parter, med forslag til endringer.
- D. Reguleringskart (forminsket), revidert 23.03.2006
- E. Reguleringsbestemmelser, revidert 23.03.2006

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Berørte parter

**SAKSUTREDNING:****Bakgrunn:**

Reguleringsplan for området ved Nedre Bekk vei og Nessetveien ble vedtatt i Ås kommunestyre i møte 11.06.2003. Ås kommunestyre vedtok imidlertid også at enkelte mindre endringer skulle gjøres i planen. Se vedlegg A.

I brev av 11.08.2003 ble de berørte parter underrettet om kommunestyrets vedtak, og at kommunestyrets vedtak om endringer måtte behandles som mindre vesentlige endringer av vedtatt reguleringsplan. Se vedlegg B.

Det inkom i alt 5 bemerkninger og klager på kommunestyrets vedtak. Først i brev av 15.12.2005 ble sendte bygnings- og reguleringsjefen ut nytt brev til partene og med forslag til endringer i samsvar med kommunestyrets vedtak av 11.06.2003. Se vedlegg C.

**Bemerkninger til forslag til mindre vesentlige endringer:**

1. Bjarne H. Ellebye og Elin Svenneby (02.01.2006), Nedre Bekk vei 13, lurer på hvordan deres to tomter – Nedre bekk vei 11 og 13 – vil bli seende ut etter veibygging. De ønsker ikke å felle trær, særlig av geotekniske årsaker, men også av miljømessige. De anmoder Ås kommune om ikke å bidra til ytterligere rasfare, men at alle trær på deres tomter blir bevart av sikkerhetshensyn.
2. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (09.01.2006) gjør blant annet oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Fylkesrådmannen er ellers positiv til planforslaget.
3. Per-Egil Gåseide (16.01.2006) ser ikke problemer med å opprettholde regulering med 3 parseller på hans tomt 112/63, ved å justere grensene mellom parsellene.
4. Hans A. Solberg 12.01.2006), Nedre Bekk vei 47, mener at alle berørte ikke har fått forslaget tilsendt. Det forventes at kostnadene til opparbeiding av vei skal ligge på dem som har fordeler av dette, det vil si i første omgang nye utbyggere. Han er bekymret over at en del av veien er meget problematisk i vintermånedene, bakken mellom 112/252 og 112/39. Noe må gjøres her. Dagens snuplass forventes å opprettholdes på dagens størrelse og nivå, selv om dette ikke er kommunens standard. Den er stor nok for søppelbiler og lignende lastebiler. Ny snuplass lenger sør vil bli problematisk vinterstid. Han har dessuten bilplass i tilknytning til dette krysset. Adkomstveien over hans tomt 112/67 til 112/48 forventes regulert rett fram. Det forventes at det areal som gjøres til naturvernområde, kompenseres økonomisk.
5. Hafslund Nett (06.02.2006) har ingen tilleggs kommentarer.
6. Stein Erik Lundblad (02.03.2006) har fått tilbud av Stiftelsen byggfag om kjøp av tomt inntil 11251. dette løser problemer med nabo Hans Solberg om felles vei, og plassering av fremtidig hus på tomta.

**Kommentarer til bemerkningene:**Til bemerkning 6 (Ellebye og Svenneby):

Veiutvidelse, bevaring av vegetasjon og sikring mot utrasing er tatt opp i forbindelse med den ordinære reguleringsbehandlingen og er således ikke noe nytt tema i forbindelse med forslag til mindre vesentlige endringer. Sikring mot utrasing forutsettes ivaretatt i forbindelse med anleggsarbeidene.

Til bemerkning 7 (Akershus fylkeskommune):  
Ingen kommentarer.

Til bemerkning 8 (Per-Egil Gåseide):  
Tomteparsellene justeres slik som Gåseide foreslår.

Til bemerkning 9 (Hans A. Solberg):  
Alle som berøres av endringer, har fått tilsendt saken.  
Kostnadsfordeling er ikke noe tema i denne saken, men baseres på plan- og bygningslovens refusjonsbestemmelser.  
Dagens vei er av dårlig standard, men reguleringsplanen forutsetter en standardheving, som også vil lette adkomsten i vintermånedene.  
Dagens snuplassareal endres, slik at det ikke blir større. Det er uansett lite egnet som kommunal snuplass. Den nye regulerte snuplassen opprettholdes. Terrenget justeres om nødvendig, slik at adkomsten til eiendommene ikke vanskeliggjøres..  
Adkomsten over 112/67 kan legges slik eieren ønsker, så sant den kan fungere som adkomstvei for naboen. Planen viser bare eksisterende adkomstvei, og kommunen vil ikke bekoste omlegging.  
Erstatning for naturvernområde er ikke noe tema i forbindelse med mindre vesentlige endringer av planen. Det må i tilfelle fremmes som egen sak.

Til bemerkning 10 (Hafslund Nett):  
Ingen kommentarer.

Til bemerkning 11 (Stein Erik Lundblad):  
Endringen legges inn i planen, omtrent som foreslått.

### **Vurderinger:**

I tillegg til kommentarene foran har teknisk sjef vurdert på nytt alternativer for turveiforbindelse mellom Nedre Bekk vei og Bekkveien. En slik forbindelse betyr inngrep i en eller to boligtomter dersom alt. 1, 2 eller 3 velges. Det er også antydnet et 4. alternativ, fra "dumpa" i Nedre Bekk vei gjennom grøntdraget på "Tømrernes Feriehjem" fram til Bekkveien. Dette berører ingen boligtomter, men forutsetter en avtale med naboen. Teknisk sjef er kommet til at alternativ 1 er det beste forslaget. Selv om eierne protesterer mot dette, blir det den enkleste turveiadkomsten, og de berørte tomtene vil fremdeles forbli gode byggetomter. Dersom dette ikke får tilslutning, foreslås det at alternativ 4 velges.

### **Konklusjon – forslag til mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen:**

Følgende mindre vesentlige endringer foreslås:

1. Turveiforbindelse fra Nedre Bekk vei til Bekkveien på "Tømrernes Feriehjem" i henhold til alternativ 1, dvs. en turvei som ligger delvis på gnr 112/39 og delvis på 112/184. Turveien gis betegnelsen L3.
2. Eiendommen gnr 112 bnr 51 i enden av Nedre Bekk vei, gis et arealtillegg som både skal fungere som adkomstvei for gnr 112 bnr 51 og som turvei i henhold til kommunestyrets vedtak. Det vil si at felles avkjørsel F7 utgår, og reguleringsbestemmelsenes § 9 endres tilsvarende. Det føyes til en endring i reguleringsbestemmelsene (§ 10).

3. Parkeringsplassen i Nedre Bekk vei reduseres til dagens størrelse, gis betegnelsen ”annet veiareal” og kan, dersom det er nødvendig, også brukes til søppelstativer og/eller postkassestativer.
4. Byggeforbudsbeltet under høyspentledningen utvides fra 12 meter til 16 meters bredde.
5. Tomtedelingen på gnr 112 bnr 63 justeres slik at parsellene bedre tilpasses byggeforbudsbeltet.
6. Felles avkjørsel F2 for tomtene 116/8 og 116/9 ved Nettetveien justeres for å gi bedre plass til eksisterende trafo.

Endringene framgår også av reguleringskart, vedlegg D, og reguleringsbestemmelser, vedlegg E.

**Utv.sak nr 34/06**  
**GNR 16 BNR 1 - HAUG NORDRE - (GAMMELT SAKNR 97/18681)**  
**MIDLERTIDIG DRIFT AV JORDSORTERINGSVIRKSOMHET**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 16/1	Saknr.: 06/915
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	34/06	27.04.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 27.04.06:**

Alternativ 1:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknaden om en midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på det samme produksjonsstedet som tidligere på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, da det samlet sett ikke foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.
2. Det faste utvalg for plansaker vil ta stilling til en drift av virksomheten på et bedre egnet sted på eiendommen, når det foreligger nødvendige uttalelser fra andre myndigheter, og det er fremlagt en fullstendig saksutredning om forholdet.
3. Det skal innsendes en redegjørelse for annen virksomhet på eiendommen som ikke er anmeldt til kommunen, herunder plantesenter og salg av biler fra en del av driftsbygningen.

Alternativ 2:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknaden om en midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på det samme produksjonsstedet som tidligere på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre.
2. Det faste utvalg for plansaker vil ta stilling til en drift av virksomheten på et bedre egnet sted på eiendommen, når det foreligger nødvendige uttalelser fra andre myndigheter, og det er fremlagt en fullstendig saksutredning om forholdet.
3. Det skal innsendes en redegjørelse for annen virksomhet på eiendommen som ikke er anmeldt til kommunen, herunder plantesenter og salg av biler fra en del av driftsbygningen.

Ås, 19.04.06

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart i målestokk 1:5000.
2. 5 fotografier av oppfylling av ny jord på Haug Nordre den 15.03.06.
3. Stoppordre datert 22.03.06.
4. Søknad om midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på samme sted som tidligere, datert 22.03.06.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Per Ove Siggerud, Nyveien 76, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold og planstatus**

Gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, ligger ca. 1 km vest for Korsegården ved RV 152, og utgjør totalt 142 daa hvorav 116 daa benyttes til kornproduksjon. Eiendommen eies av Per Ove Siggerud, og er bebygget med en bolig (våningshus) i en etasje samt loftsetasje, et lite verksted/garasjebygg og en driftsbygning. Eiendomstypen er landbruk. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås kommune 2002-2012, der den ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde med verdifulle landskapskvaliteter.

Det faste utvalg for plansaker godkjente i 2001 midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på eiendommen - slik at virksomheten skulle være fullstendig avviklet innen utgangen av 2005. Videre har bygningsmyndighetene gitt midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for at 2/5 av driftsbygningen skal kunne disponeres av Ambulansetjenesten i Akershus, avd. Søndre Follo for sin virksomhet fram til 01.01.07. Uten at bygningsmyndighetene er kontaktet, er det senere etablert et lite hagesenter på eiendommen, samt salg av biler fra en del av driftsbygningen.

**Tidligere behandling av saken om jordsortering**

Etter å ha drevet i 7 sesonger med ulovlig virksomhet med jordsortering på gnr 16 bnr 1, Haug Nordre, vedtok det faste utvalg for plansaker i møte 14.05.98, sak nr 30/98, å gi Per Ove Siggerud dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å drive denne virksomheten.

Akershus fylkeskommune v/fylkesrådmannen påklaget 16.06.1998 Ås kommunes vedtak til fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter fylkesrådmannens vurdering var plasseringen av jordsorteringsanlegget i strid med regionale og nasjonale kulturmiljøverdier. Det ble påpekt at Haug Nordre ligger på en karakteristisk endemorene, i et åpent og vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Hele moreneryggen vest for Korsegården skal anses å være et sammenhengende fornminneområde. Gårdstunet på Haug Nordre ligger like inntil Rv 152, Drøbakveien, som følger et svært gammelt veifar over moreneryggen. Langs Drøbakveien finnes et særpreget kulturmiljø der eksisterende gårdsbebyggelse og landskapselementer langs veien, som gravhauger og trekker, har stor betydning. Kulturminnene og jordbrukslandskapet danner et samlet kulturmiljø av nasjonal verdi. Som del av dette miljøet har gårdsanlegget på Haug Nordre stor bevaringsverdi. Anlegget er godt synlig i landskapet også sett fra riksveien.

I brev datert 28.02.01 opplyste Fylkesrådmannen at han ville kunne trekke klagen dersom kommunen gikk inn for at jordsorteringsvirksomheten skulle være avviklet innen utgangen av



år 2005. På denne bakgrunn vedtok Hovedutvalg for teknikk og miljø enstemmig i møte den 10.05.01, sak nr. 40/01, følgende:

”Det faste utvalg for plansaker viser til tidligere vedtak i sak 30/98 og fylkesrådmannens klage av 16.06.98 på vedtaket samt saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 93 midlertidig drift av jordsorteringsvirksomhet på gnr 16 bnr 1 - Haug Nordre - slik at virksomheten er fullstendig avviklet på eiendommen innen utgangen av 2005. Virksomheten skal i denne perioden foregå innenfor de areal- og volumgrenser som er fastsatt i tidligere vedtak 30/98. Området nærmest Drøbakveien skal være avviklet som produksjonsområde/lagringsplass for jordmasser innen 01.09.2001.”

#### **Utførte tiltak med tanke på videre virksomhet med jordsortering**

Vedtaket fra 2001 om avvikling av jordsorteringsvirksomheten innen utgangen av 2005, innebærer at all jordmasse i forbindelse med denne virksomheten fra dette tidspunkt skulle vært fjernet fra eiendommen. I stedet for å etterkomme vedtaket, har bygningsmyndighetene den 15.03.06 konstatert at Siggerud har fått påfylt store mengder med ny jord på eiendommen. Bygningsmyndighetene har gitt stoppordre om ytterligere oppfylling, og ser meget alvorlig på at Siggerud ikke tar tidligere vedtak alvorlig. Etter at stoppordren er gitt, har Siggerud trosset forbudet, og mottatt flere nye lass med jord. Bygningsmyndighetene har påtalt på det sterkeste denne aktiviteten, noe som ikke akkurat skaper tillitt til tiltakshaver i den videre saksbehandlingen.

#### **Søknad om å opprettholde virksomheten med jordsortering**

Bygningsmyndighetene har den 22.03.06 mottatt en fullstendig søknad fra Per Ove Siggerud om å opprettholde virksomheten med jordsortering på Haug Nordre. Bygningsmyndighetene er tidligere gjennom brev datert 20.09.05 og 16.11.05 kjent med at Siggerud ønsker å opprettholde virksomheten, men har ikke kunnet behandle forholdet, da det bl.a. ikke har blitt utarbeidet en utomhusplan for det aktuelle området. Siggerud viser til at jordproduksjon utgjør en vesentlig del av den totale driften av de to eiendommene som han har. I denne forbindelse foreslår han å flytte anlegget til området mellom vanningsdammen og driftsbygningen. Siggerud hevder at denne plasseringen gjør at innsynet fra riksveien blir borte. Han mener også at jordsorteringsvirksomheten ikke vil fremstå som ruvende og skjemmende sett fra Nyveien i nord, da jordmassene vil være langt lavere enn driftsbygningen og steinfyllingen som den er anlagt på.

#### **Søknad om ny midlertidig drift til saken er avgjort**

Foreliggende søknad om å drive jordproduksjon på et nytt sted på eiendommen, er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og er å betrakte som en ”nyetablering”. På grunn av at Siggerud ikke har innlevert komplett søknad for behandling før nå, og at det må innhentes uttalelse fra andre myndigheter, vil ikke saken kunne tas opp til behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø før 01.06.06. Siggerud ber derfor om midlertidig drift av jordsorteringsvirksomheten på det samme stedet som det har vært drevet de siste 5 år, inntil saken er avgjort. Han oppgir at våren/forsommeren normalt er toppsesongen for jordsalget. Han oppgir at han derfor har måttet motta jordmasser på vinterstid, for å kunne etablere kontinuerlig drift. Det er ikke foretatt varsling av naboer om midlertidig drift.

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

Siggerud har hatt 5 år på seg til å forberede en søknad i tide, for å få vite om han vil få tillatelse til å fortsette med jordproduksjon på et annet sted på eiendommen. Han har selv satt

seg i den situasjonen som gjør at dette ikke er avklart foran årets sesong. I stedet ser han bort fra kommunale vedtak om at han ikke lenger har lov til å drive jordsorteringsvirksomhet. Han fortsetter som før med å gå i gang med årets jordproduksjon. Etter at bygningsmyndighetene har gitt stoppordre, innser han realitetene ved å be om fortsatt midlertidig drift på det tidligere stedet.

Hele problematikken virker unødvendig sett i forhold til det ovennevnte, og spesielt fordi bygningsmyndighetene forbereder en saksutredning for politisk behandling om en drift på et annet sted på eiendommen. Skal man ta bygningsmyndighetenes ansvarsoppgaver alvorlig, og respektere politiske avgjørelser, tilsier dette at en eventuell ny drift med jordproduksjon skal avvende uttalelser fra andre myndigheter, og avgjørelsen om et nytt driftssted på eiendommen.

Det stedet som det nå søkes om midlertidig jordproduksjon på, skulle vært avviklet i løpet av 2005. Det blir å leke med det offentliges rolle, dersom driften uten videre skal fortsette på dette stedet. I brev av 02.10.00 ga Siggerud kommunen beskjed om at han etter nærmere vurdering hadde besluttet å avvikle jordsorteringsvirksomheten på sikt. Han oppga at bakgrunnen for dette var at det til dels ikke var mulig å drive virksomheten uten at kulturlandskapet skjemmes, og dels at han ville gå over til annen virksomhet som ikke er så avhengig av kontinuerlig oppfølging og intenst arbeid, som jordproduksjonen er når det er sesong. Dette var bakgrunnen for at Fylkesrådmannen den gang trakk klagen sin, og under forutsetning av at kommunen gikk inn for at jordsorteringsvirksomheten på stedet skulle være fullstendig avviklet innen utgangen av år 2005.

Mener man at det er fornuftig at Siggerud likevel skal drive jordproduksjon i fremtiden, kan dette avgjøres i møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø den 01.06.06. I den forbindelse vil det foreligge uttalelser fra en del andre myndigheter, herunder Landbrukskontoret i Follo vedrørende omdisponering av landbruksområde etter jordloven, Akershus fylkeskommune vedrørende hensynet til kulturlandskapet og Statens Vegvesen vedrørende trafikk til eiendommen i forbindelse med virksomheten. I denne sammenheng må det også vurderes trafikken til salgsvirksomheten av biler og plantesenter på eiendommen, som det ikke tidligere er innhentet godkjenning for. Bygningsmyndighetene vil komme tilbake til sistnevnte forhold i forbindelse med den videre saksbehandling. Dersom det skulle bli tillatt med fortsatt jordsortering på eiendommen, vil det bli stilt som krav at produksjonsanlegget på det omsøkte området skal være ferdig opparbeidet før virksomheten tillates igangsatt.

Godkjenner man en midlertidig drift av jordproduksjon nå, har man på en måte akseptert videre jordproduksjon på gården i fremtiden, før nødvendige uttalelser foreligger, og før selve saken er vurdert i sin helhet og tatt opp til behandling. Det kan godt være at det viser seg fornuftig at Siggerud bør få tillatelse senere, men før dette anbefaler teknisk sjef at det faste utvalg for plansaker avslår oppstart av en midlertidig drift på det samme produksjonsstedet som tidligere – alternativ 1 av innstillingene. Økonomiske hensyn er bygningsmyndighetene uvedkommende i denne sammenheng, men teknisk sjef fremmer likevel en alternativ innstilling 2 om å tillate en midlertidig drift av jordsortering. Dersom alternativ 2 godkjennes, må dispensasjonen begrunnes ut i fra "særlige grunner". I tillegg må naboer varsles.

**Utv.sak nr 35/06**  
**GNR 113 BNR 27 - NESSET BÅTSENTER**  
**UTBEDRING BRYGGE/KAIFRONT OG NY KRAN**

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 113/27	Saknr.: 06/435
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	35/06	27.04.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 27.04.06:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av reguleringsbestemmelsenes § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende regulering (R-58) vedrørende reguleringsformålets begrensning. I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes utbedring av brygge/ny kaifront samt erstatning av høy byggekran med en lavere båtkran på gnr 113 bnr 27, Nettet Båtsenter.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til de omsøkte foretak i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av anleggsoppgavet som de selv ikke utfører.

Ås, 18.04.06

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kopi av reguleringsplan av 04.06.1984 m/forslag til mindre vesentlig endring dat. 22.02.06 (nedfotografert)
2. Situasjonsplan av 02.02.06, korr. 22.02.06 (nedfotografert)
3. Fasade mot sjøen m/ny kran, dato 03.02.06 (nedfotografert)
4. Områdeplan, dato 15.02.06 (nedfotografert)
5. Ny kaifront, tre snitt, dato 15.02.06 (nedfotografert)
6. Tomtebruksplan av 28.12.81, korr. 15.06.82 (nedfotografert)
7. Tomtebruksplan av 28.12.81, korr. 22.02.06 (nedfotografert)
8. Profil E fra a/s Geoteam, datert 19.01.1982 (nedfotografert)
9. Foto av eksisterende fyllingsforkant
10. Foto fra området med eks. byggekran (som skal fjernes).
11. Søknad om tillatelse til tiltak datert 28.02.06 fra Kvam og Skjønberg AS

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Kvam og Skjøsberg AS, Framnesbukta 10, 1367 SNARØYA
2. Rinus Invest AS, PB 132 Kjelsås, 0411 OSLO

**SAKSUTREDNING:****Eksisterende forhold og gjeldende regulering**

I 1973 ble det godkjent båthavn-virksomhet på gnr 113 bnr 27 ved Nesset innerst i Bunnefjoden. Nesset Båtsenter holdt til i den tidligere bygningen for restaurant "Den hvite hest", inntil denne brant i 1981. I 1982 ble det godkjent og oppført ny bebyggelse for utstilling og salg av båter, samt verksted i tilknytning til virksomheten. Anlegget består videre av løftekran, flytebrygger med båtplasser, lagringsplasser for båter om vinteren og parkeringsplasser for biler.

Gnr 113 bnr 27 omfattes av reguleringsplan for Nesset (R-58), stadfestet 04.06.1984, der eiendommen er regulert til trafikkområde – privat småbåthavn. Vannarealet utenfor eiendommen er i gjeldende kommuneplan for Ås, 2002 – 2012, avsatt til område for særskilt bruk eller vern av vann/sjø (plan- og bygningslovens § 20-4, 1. ledd nr.5) – vannareal for alment friluftsliv, småbåthavn.

**Eiendommens opplags-/parkeringsareal**

I 1979 ble det fylt opp med steinmasser langs sjøkanten for å oppnå noe større landareal. Det ytterste området mot sjøen har et lavere terrengnivå enn det innerste feltet, og er begrenset mot hverandre med en langsgående forstøtningsmur. Firmaet a/s Geoteam foretok grunnboringer i 1982 på land og i sjøen i forbindelse med dette feltet, fordi man ønsket eventuelt å planere hele området til parkering og båtopplag. Konklusjonen var at den laveste del av arealet, sprengsteinsfyllingen mot sjøen, ikke ville tåle ytterligere vektbelastning, da det var fare for utrasing av hele feltet ned den steile fjellgrunnen i sjøen (se vedlegg 8 - utsnitt av profil fra a/s Geoteam datert 19.01.82). På området ble det montert en høy byggekran for båtopptak- og utsetting, samt drivstoffpumper med tankanlegg.

Siden den gang er det blitt gjort lite med området. Foruten å være uhensiktsmessig til parkering, opplag og håndtering av båter, er arealets frontside mot sjøen svært stygg og avvisende.

**Søknad om tillatelse til tiltak**

Hele eiendommen, inkludert båthavnen fik ny eier ved siste årsskiftet. Den nye eier, Rinus Invest AS, ønsker å behold de tidligere funksjoner på det omsøkte arealet med brygge, parkering/opplag, drivstoffpumper og båtkran, med hensikt på både å effektivisere funksjonene og å oppruste området estetisk.

Kvam og Skjøsberg as, sivilarkitekter MNAL, har på vegne av eier/tiltakshaver, sendt inn en søknad om:

1. Opparbeidelse av parkerings- og opplagsareal ved teknisk og estetisk utbedring av brygge/kaifront. Opparbeidelsen av parkerings- og opplagsarealet vil skje ved ny spuntvegg av stål i sjøen. Denne blir plassert foran fyllingsfot for gammel utrast steinmasse. På spuntveggen blir det hengt en gangbar brygge av bredde ca. 1,2 m, og et

skjørt av tre som blir vippet opp om vinteren. Spuntveggen over bryggenivå blir trekledd. Det er vist 40 parkeringsplasser på egen grunn til bruk om sommeren.

2. Erstatning av høy byggekran med lavere, tidsmessig båtcran. Eksisterende høy bygningskran er foreslått fjernet. Nær ny kaifront blir det fundamentert og plassert en mindre båtcran. Anlegget for drivstoff vil bli beholdt, og eventuelt oppgradert med nye pumper.

### **Søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan**

I sammenheng med tiltakene, søkes det om mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, R-58, stadfestet 04.06.1984. Reguleringsplanen er basert på en tomtebruksplan av 15.06.82 for Nesset Båtsenter, som ble utarbeidet av Kvam og Skjøsberg AS. I den stadfestede reguleringsplanen er den usikrede fyllingsforkanten justert til en rett linje, og lagt som ytre begrensning for formålet. Ved sikring og oppgradering av arealet som omsøkt, vil det utvidete arealet gå ca. 5 m lenger ut i sjøen. Vannspeilet foran båtsenteret er i kommuneplanens arealdel allerede avsatt til næringsområde og båthavn.

### **Nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere. Saken er også sendt til andre myndigheter for uttalelse. Akershus fylkeskommune vil ikke motsette seg tiltaket. Det er ellers ikke kommet merknader innenfor høringsfristen.

Kvam og Skjøsberg AS viser imidlertid til at tegningene er påført noen mindre justeringer siden nabovarslene ble sendt. Den gangbare bryggen er senere påhengt utenpå spuntveggen. Dette har sin grunn i at den opprinnelige løsningen med en innenforliggende forstøtningsmur satt på fyllingen ville bli for usikker. Det er likevel usikkert om den endelige mulige plassering av spuntveggene blir presist der hvor den er tegnet. De stedlige forhold, spesielt med forkant av gammel fylling, kan resultere i en plassering enten innenfor eller utenfor den først meldte posisjon.

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

Tiltakshaver har søkt om at avviket fra reguleringsplanen behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring. Ved gjennomgang av saken har bygningsmyndighetene kommet fram til at avviket ikke er større enn at det kan behandles som en dispensasjon fra planen, da dette medfører en enklere saksbehandling, og at resultatet uansett vil bli det samme. Av reguleringsbestemmelsenes § 7 går det også fram at bygningsmyndighetene kan tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene der hvor særlige grunner taler for det.

Sjøområdet utenfor båtsenteret er i kommuneplanen avsatt til vannareal for småbåthavn. En liten utvidelse av landarealet gavner derfor den samme aktiviteten som kommuneplanen har avsatt på det tilgrensende sjøområdet. Tiltaket vil være en estetisk forbedring av kaianlegget, og kaia med areal for opplag av båter samt parkeringsforholdene for biler, vil fungere bedre. Dette vil komme båtlivet innerst i Bunnefjorden til nytte, og være i samsvar med intensjonene i reguleringsplanen.

Utskifting av den store løftekranen til en mindre type vurderes positivt med tanke på det visuelle miljøet, ikke minst på grunn av at den bakenforliggende åsen nå skal utbygges med bolighus.

Kommunen vurderer at den endringen som er gjort med kaifronten etter at det ble sendt ut nabovarsel, er uten betydning for andre enn de som skal benytte seg av båtsenteret. I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr.3 fritar derfor kommunen tiltakshaver for ytterligere varsling.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til reguleringsformålets begrensning, slik at tiltaket kan komme til utførelse.

*Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner saken, gjelder følgende:*

<b>Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:</b>		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
<b>Ansvarlig søker (SØK)</b>		
Kvam og Skjønsberg AS	TKL 2	Søkerfunksjon for anlegg
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Kvam og Skjønsberg AS	TKL 2	Funksjon og estetiskutforming
Cowi AS	TKL 2	Bærende betongkonstruksjoner, kran og støttemur
Multiconsult AS	TKL 2	Geoteknisk- og ingeniørgeologisk prosjektering
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
Kvam og Skjønsberg AS	TKL 2	Funksjon og estetiskutforming
Cowi AS	TKL 2	Bærende betongkonstruksjoner, kran og støttemur
Multiconsult AS	TKL 2	Geoteknisk- og ingeniørgeologisk prosjektering
<b>Ansvarlig utførende (UTF)</b>		
Backe Østfold AS	TKL 3	Bygn./anl. tiltak, betongarbeider kranfundament, støttemur og forankring
<b>Ansvarlig kontrollerende for utførelse (KUT)</b>		
Backe Østfold AS	TKL 3	Bygn./anl. tiltak, betongarbeider kranfundament, støttemur og forankring

**Kontroll:**

Kvam og Skjønsberg AS, Cowi AS og Multiconsult AS har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering og utførelse skal utføres som dokumentert egenkontroll.

**Utv.sak nr 36/06****GNR 111 BNR 195 – NEBBAVEIEN 116 -****ERSTATTE 2 EKSISTERENDE SJØBODER MED NYBYGG**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/  
32,36,195

Saknr.: 05/2615

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/06	23.03.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	36/06	27.04.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 27.04.06:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne for å gjennomføre to byggetiltak på gnr 111 bnr 195, før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel, og samlet sett foreligger det ikke tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.

Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

2. Sjøboden i sør er oppført uten forutgående godkjennelse. Med hjemmel i gjeldende gebyrregulativ for Ås kommune, vedtatt av kommunestyret, ilegges det et gebyr på kr. 10 000,- for ulovlig utført byggearbeid. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Sjøboden tillates å stå inntil det er vedtatt en reguleringsplan for området. Byggningsmyndighetene vil da ta stilling til om sjøboden må rives. På grunn av fare for bransmitte til nærmeste bolighus, pålegges det å vise varsomhet ved bruk av elektrisk utstyr ved reparasjon av bl.a. fiskeredskap.
3. Uavhengig av det faste utvalg for plansakers vedtak i byggesaken, gjelder fortsatt pålegget fra Ås kommune ved kommunalteknisk avdeling, om å utbedre avløpet fra eksisterende tomannsbolig på gnr 111 bnr 32, 36.

Ås, 19.04.06

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

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart over dagens forhold i målestokk 1:500.
2. Situasjonsskart av omsøkte løsning i målestokk 1:500.
3. Plan-, snitt- og fasadetegninger av den nordre boden (nedfotografert).
4. Plan-, snitt- og fasadetegninger av den søndre boden (nedfotografert).
5. Dispensasjonssøknad/kommentarer til merknader fra Follo Prosjekt a.s..
6. Diverse foto.
7. Merknad fra Per Henry Olesen, gnr 111 bnr 50.
8. Merknad fra Ingar Jonassen og Anne Lise Øverby, gnr 111 bnr 196.
9. Merknad fra Laila G. Bakken, gnr 111 bnr 196.
10. Kopi av kart- og oppmålingsforretning for gnr 111 bnr 195 fra 1962.
11. Kopi fra boka "Nebba – et sted ved Bunnefjorden" vedrørende gnr 111 bnr 32, 36.
12. E-post fra Yngve og Thorgeir Nicolaisen, datert 23.03.06.
13. Tilleggs kommentar fra Laila G. Bakken, datert 29.03.06.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Follo Prosjekt a.s, Seiersten Sentrum, 1440 DRØBAK
2. Yngve og Torgeir Nicolaysen,
3. Laila G. Bakken, Nebbaveien 117, 1407 VINTERBRO
4. Siv.ing. Bjarne Slyngstad, Ellingsrudlia 57, 1400 SKI
5. Ingar Jonassen, Granebakken 66, 1284 OSLO
6. Anne Lise Øverby, Dr. Dedichens vei 86, 0675 OSLO
7. Per Henry Olesen, Mikrobølgen 3, 1151 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Viktige punkter i saken**

Eiendommene gnr 111 bnr 32, 36 og bnr 195 må ses i sammenheng, da den minste eiendommen er for liten til å utgjøre en selvstendig byggetomt. Den største eiendommen er bebygd med en tomannsbolig og et uthus – sistnevnte opprinnelig oppført som notbod. Størstedelen av notboden er med årene tatt i bruk av familien som overnattingssted om sommeren. Det foreligger ingen dokumentasjon på at forholdet er godkjent av bygningsmyndighetene. Den minste eiendommen er bebygd med to sjøboder for fangstredskap og utstyr for fiskerivirksomhet. Sjøboden i sør er revet, og erstattet med en ny sjøbod, uten at det foreligger fortutgående godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

Det foreligger en søknad om å få godkjent den søndre sjøboden i ettertid. I tillegg er det et ønske om å rive den nordre sjøboden, samt å få erstattet denne med en bygning som har et bruksareal som er 3 ganger så stort. Begrunnelsen for dette er behovet for større innendørs lagerplass, arbeidsrom for fiskerivirksomhet, overnattingsmulighet for familiemedlemmer samt minirensaneanlegg.

Området er under reguleringsmessig behandling. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i standsonen. Området er beskyttet gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom man mener at tiltakene vil vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføring av planen. Det er ikke søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 – metersbeltet, men det er



likevel søkt om dispensasjon for å gjennomføre tiltakene før området er regulert. 3 naboer motsetter seg tiltakene.

### **Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Nebbaveien 116, gnr 111 bnr 32,36, Fjellkilen, har status som boligeiendom, og er bebygd med en tomannsbolig og et uthus. Eiendommen utgjør 878 m<sup>2</sup>, og eies av Yngve og Thorgeir Nicolaysen, som begge har bostedsadresse i Drøbak. Det er oppgitt at familiene driver yrkesfiske.

Nicolaysens eier også en tilstøtende eiendom i nordøst, gnr 111 bnr 195, Fjellkilen Østre. Eiendommen utgjør 484 m<sup>2</sup>, og er bebygd med to sjøboder for fangstredskap og utstyr. Eiendommen ble utskilt som en egen parsell i 1962, under forutsetning at eiendommen skulle benyttes til badeplass og båt plass.

Eiendommene er uregulerte, men omfattes av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. Eiendommene ligger innenfor et område som er avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden.

### **Planbestemmelser i kommuneplanen som har betydning for saken**

- Byggeforbud ( kap. I § 2 ): Utbygging og fradeling til utbyggingsformål ihht. §81, 86a, 86b og 93 er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra strandlinjen i Bunnefjorden (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav f).
- Forbud mot fritidsbebyggelse ( kap. I § 4 ): Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen ( herunder bl.a. ny bruksenhet ).
- Båndlagt område ( kap.IV ): Eiendommen ligger innenfor et skravet område langs Bunnefjorden, fra Kjærnes til Nebba, som er båndlagt (jfr. PBL § 20-4, første ledd punkt 4), og dermed midlertidig vernet (4 år fra vedtatt kommuneplan) i påvente av endelig plan. Vedrørende båndlegging av strandområdet: I brev datert 11.08.2003 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus er Ås kommune blitt gjort kjent med at det er en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan. Eiendommer som i strandsonen er avsatt til område for blandet bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, jfr. pbl § 20-4 nr.1, kan ikke samtidig ligge i et båndlagt område, jfr. § 20-4 nr. 4. Det er sikker rett at arealbrukskategoriene i pbl § 20-4 nr. 1 og nr. 4 ikke kan kombineres. Det vises til bl.a. til Miljøverndepartementets veileder T-1382.

### **Retningslinjer til kommuneplanens planbestemmelser**

- Kap. I: For forvaltning av strandsonen langs Oslofjorden vises det til (Miljøverndepartementets rundskriv T-4/93) «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen».

### **Søknad om å erstatte eksisterende boder med nye bygninger**

Det er innkommet en søknad fra Follo Prosjekt a.s på vegne av Yngve og Thorgeir Nicolaysen om å rive de 2 sjøbodene på gnr 111 bnr 195, og erstatte dem med 2 nybygg. Det blir hevdet at bodene er i dårlig forfatning, og at de har blitt for små.

Den nordre boden: Den nordre boden på ca.20 m<sup>2</sup> er foreslått revet, og erstattet med en ny bygning med et bebygd areal på ca. 49 m<sup>2</sup> og et bruksareal på ca. 65 m<sup>2</sup>. Begrunnelsen for dette er at det skal være et behov for å etablere større innendørs lagerplass på eiendommen. I dag har de liggende utendørs redskap og utstyr som brukes i fiskevirksomheten, og som det

ikke er plass til innendørs. De ønsker videre å innrede en overnattingsmulighet for familiemedlemmer i denne bygningen, kombinert med innendørs arbeidsrom for reparasjon av fiskeredskap, bøting av garn etc.

I underetasjen er det vist plass for et minirensanlegg for tomannsboligen. De mener at dette vil være den beste løsningen, ettersom det ikke er noen egnet plass i eller ved den eksisterende boligen.

Den søndre boden: Det blir oppgitt at Nicolaysen ønsket å reparere den søndre boden i 2004. Det hevdes at boden på 8 m<sup>2</sup> var i så dårlig forfatning, at han valgte å erstatte den med en ny bod. Det ble benyttet noen tilgjengelige ferdigelementer, og som et resultat av dette ble boden større ( 14,5 m<sup>2</sup> ) enn hva den gamle boden hadde vært. Det hevdes at Nicolaysen ikke var klar over at dette var byggemeldingspliktig. Naboene reagerte på forholdet, og etter befaringskonstaterte kommunen at bygget var ulovlig oppført. Bare en måned tidligere hadde Nicolaysen vært i møte hos bygnings- og regulerings sjefen, for å få avklart hvilke muligheter det var for å bygge nytt eller utvide annet uthus på eiendommen. Etter dette ble størrelsen på boden redusert til 10,5 m<sup>2</sup>. Det er oppgitt at boden benyttes som verksted i næringsssammenheng, der man reparerer fiskeredskap med bl.a. elektriske maskiner.

### **Søknad om dispensasjon**

For å gjennomføre ovennevnte tiltak, er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelse i kap. 1 § 7 vedrørende plankravet for byggeområder. De påpeker at de selv ikke har ressurser til å gjennomføre en regulering av hele byggeområde B2, og at dette blir for stort i forhold til det tiltaket som ønskes gjennomført. De oppgir derfor følgende særlige grunner for dispensasjon:

- Eksisterende sjøbod er i så dårlig forfatning at den er skjemmende for området.
- Det er behov for opprydding i området, og større plass til innvendig lagring.
- Det er behov for innvendig plass til reparasjon av fiskeredskap om vinteren.
- Det er behov for plass til minirensanlegg for å etterkomme kommunens pålegg om kloakkrensanlegg.
- Overnattingsmulighet er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser om arealbruk i området.
- Det vil trolig ta lang tid før det er på plass noen reguleringsplan for området.
- Tiltaket er lite og vil ikke være til hinder for senere regulering i samsvar med kommuneplanen.
- Eksisterende bebyggelse er stedbunden næring for fiskere. Overnattingsmuligheten skal brukes av familien.

### **Pålegg om utbedring av utslipp**

Ås kommune har gitt pålegg om utbedring av avløp fra eksisterende tomannsbolig på eiendommen. Kommunalteknisk avdeling ga den 04.11.05 utslippstillatelse for tomannsboligen samt ny sjøbod med et minirensanlegg, type Biovac FD 10 kl 1. Det er foreslått å etablere en pumpekum ved bolighuset, og legge en sjøledning fra denne og bort til ny sjøbod. Minirensanlegget er vist plassert i underetasen på sjøboden. Utslipet fra rensanlegget legges med sjøledning ut til mer enn 5 meters dyp.

I vedtaket er det gjort oppmerksom på at gjennomføring av tiltaket forutsetter godkjent byggesak hos bygningsmyndigheten.

## Nabovarsling

Det foreligger ikke gjenpart av nabovarsel i saken. Ansvarlig søker viser imidlertid til at det er sendt ut varsel, ved at det er innlevert dokumentasjon på merknader fra 3 naboer.

- Merknad fra Per Henry Olesen, gnr 111 bnr 50: De finner seg ikke i at utsikten blir forringet. Avtrekk fra pipa vil være til stor sjenanse. Behov for areal til renseanlegg er av en helt annen størrelsesorden. Det er et ønske om fremtidig opparbeidelse av veien forbi boden til kjørevei. De doble dørene vil slå helt ut i veien, og kan skape problemer. Sjøboden i sør ble betraktelig større enn det lille skjulet som opprinnelig sto der.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Det er uforståelig at utsikten til Olesen skulle bli forringet. Olesens hytte ligger ca. 10 m høyere enn boden. Renseanlegget krever ikke hele plassen, men lagerplass er i tillegg like viktig. Etter at nabovarslet ble sendt, er størrelsen på boden redusert. Den er videre trukket en halv meter fra veien, dvs. i samme avstand som eksisterende bod. Dørene vil slå ut i kanten av veien når de åpnes, men dette er ikke en kjørevei og dørene vil ikke stå åpne. I følge Nicolaysen er det ikke noen konkrete planer om å gjøre veien om til kjørevei, og dessuten er andre traseer for evt. kjørevei mulig. Sjøboden i sør er også redusert i størrelse.
- Merknad fra Ingar Jonassen, gnr 111 bnr 196: Stranda brukes til soling sommerstid, og det er unaturlig med en terrasse over denne. Dører i boden vil slå ut i veien. Har veirett over eiendommen nord for boden, og denne kan synes å bli ”vel trang”.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Terrassen er nå redusert i størrelse til ”luftebalkong”. Ifølge Nicolaysen er det ingen som bruker stranda til soling. Vedrørende dører vises det til kommentaren over. Ny bod trekkes nå 2 m sydover i forhold til eksisterende bod. Adkomsten med veirett nord for boden blir da bedret i forhold til dagens situasjon.
- Merknad fra fra Laila G. Bakken, gnr 111 bnr 196: Den lille boden er et ”snekkerverksted” som medfører brannfare. Støynivået er sjenerende. Hun mener at den andre boden som det søkes om i realiteten er en hytte. Et bygg av denne størrelse vil forringe Bakkens eiendom. Husets plassering vanskeliggjør fremtidig omgjøring av veien til kjørevei. Plasseringen vil forringe bruken av stranda.
- Kommentar fra Follo Prosjekt a.s.: Begge sjøbodene har eksisteret lenge før Bakkens hus ble bygget. Liten avstand til huset skyldes at huset ble bygget nærmere boden og ikke omvendt. Det må kunne aksepteres at fiskere som skal drive sin virksomhet skal ha mulighet til reparere sin redskap med moderne maskiner. Bakkens eiendom blir neppe forringet av at det bygges større lagerplass slik at redskap som i dag ligger ute kan tas inn i hus. For øvrig vises til kommentarene over.

## Forslag til reguleringsplan

Ås kommune har igangsatt reguleringsarbeid for området Nebba brygge – Oppegård grense. Området er i henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012, båndlagt med henblikk på regulering. Formålet med reguleringen er både å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelsen i standsonen.

Dagens gangvei gjennom området inngår som en del av planen. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18 i nord. Det er et mål å kunne utbedre veien, slik at den blir kjørbær fram til de tilliggende eiendommene, og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien.

I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, om de bebygde eiendommene skal reguleres til dagens bruk, eller om noen eiendommer skal gå over fra fritidsbruk til helårsbruk – eller omvendt. Det vil settes bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Allmennhetens ferdselsmuligheter vil også være en del av planen, blant annet spørsmålet om videre ferdselsmulighet på tvers av kommunegrensen til Oppegård. Store deler av planområdet vil dermed bli foreslått regulert til friluftsområde.

Det er sendt ut forhåndsvarsel om igangsetting av reguleringsarbeidet. Det er forutsatt at saken kommer opp til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø før sommerferien i år.

### **Tilleggsopplysninger fra tiltakshaver**

Saken ble utsatt for behandling i HTM den 23.03.06, fordi man den samme dagen hadde mottatt følgende e-post fra Yngve og Thorgeir Nicolaysen:

1. I hht. Plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd gjelder byggeforbudet ikke bygning, konstruksjon og anlegg som er nødvendig for fiskerinæringen.
2. En del av uthuset på gnr 111 bnr 32, 36 brukes til oppbevaring av snurpenot, mens den andre delen brukes tidvis som overnattingssted om sommeren for sønnen med familie.
3. Det er viktig å ha uthuset i sør nær slippen, da det brukes til oppbevaring av verktøy i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av båter. De presiserer at det ikke er noe verksted, og at det ikke er innlagt strøm.
4. Uthuset i nord skal primært brukes til lagerplass til all redskap og reparasjon av garn og tråler, i tillegg til et biovacanlegg.

### **Tilleggs kommentarer fra nabo**

Ved henvendelse til kommunen har Laila Bakken, Nebbaveien 117, blitt kjent med tiltakshavers tilleggsopplysninger. I brev datert 29.03.06 kommenterer hun følgende:

Ad. Pkt. 2: "Uthuset" på gnr 111 bnr 32, 36 består hovedsakelig av en sommerbolig, med en tilknyttet mindre bod. Dersom hele denne enheten hadde vært brukt til fiskeriformål, ville behovet for ytterligere lagerplass vært sterkt redusert.

Ad. pkt. 3: Uthuset i sør er oppført uten tillatelse. Det har vært trukket et elektrisk luftspenn til uthuset, for å bruke maskiner. Dette er nå fjernet. Uthuset ved tomannsboligen har mer enn nok plass til oppbevaring av verktøy.

Ad .pkt. 4: Det planlagte nybygget i nord har karakter av å være enda en ny sommerbolig. Det vil være en bedre miljømessig løsning å plassere et biovac-anlegg i tilknytning til tomannsboligen.

Bakkens totalinntrykk er at søknaden bærer mest bud om å utvide boligkapasiteten, og i mindre grad gjelder hensynet til fiskerinæringen.

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

I henhold til fylkesmannen er det en feil i arealdelen i gjeldende kommuneplan, slik at man må se bort fra planbestemmelsen i kap. IV om at området skal være båndlagt. Dette endrer likevel ikke at kommunen har til hensikt å regulere strandområdet, slik at man kan få avklart fremtidig bruk av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, og samtidig legge forholdene til rette for den

allmenne ferdsel i området. Etter at søknaden er kommet inn, har da også Ås kommune igangsatt arbeidet med en reguleringsplan for området ved Nebba brygge. Når et område er under reguleringsmessig behandling, er det fra kommunens side ikke ønskelig at det iverksettes byggetiltak før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Imidlertid vil det være arealdelen i kommuneplanen som er det juridiske hjemmelsgrunnlaget som man må forholde seg til, inntil det er vedtatt en reguleringsplan. I dette tilfellet er området beskyttet gjennom byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom man mener at tiltaket vil vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføring av planen.

I denne saken er det søkt om dispensasjon for å gjennomføre to byggetiltak før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Imidlertid er det søkt om dispensasjon fra plankravet for byggeområde B2 i kommuneplanens planbestemmelse i kap. I § 7. De omsøkte tiltak ligger ikke innenfor dette området, og selve dispensasjonssøknaden har derfor feil lovanvendelse. Derimot er det ikke formelt søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden. Tiltakshaver henviser til at byggeforbudet i hht. Plan- og bygningslovens § 17-2 tredje ledd ikke gjelder for fiskerinæringen. Dette er en misforståelse fra tiltakshaver, da byggeforbudet i dette tilfellet er en egen planbestemmelse i kommuneplanen, der det ikke er gjort noen unntak. Sistnevnte hindrer i realiteten gjennomføring av tiltaket, og saken kunne derfor vært avsluttet med denne konklusjonen. Bygningsmyndighetene vil likevel vurdere forholdet.

Forholdet til overordnede myndigheter: Eiendommen ligger i et område der det er store restriksjoner mot å foreta utbygging. Miljøverndepartementet har i rundskriv av 11.11.1999 orientert kommunene om innskjerping av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen/100-metersbeltet. Videre har Fylkesmannen stadig innskjerpet at kommunene må håndheve regelverket vedrørende strandsonen meget strengt. Tiltaket må også vurderes i forhold til de rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR-O), T-4/93, gitt ved kgl. res. Retningslinjenes formål er å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, og opprettholde en sammenhengende grøntstruktur. Dette skal det tas hensyn til både ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker.

#### Ny sjøbod i nord:

Ny sjøbod i nord har karakter av å være en ny bruksenhet. Selv om det er oppgitt at annekset skal brukes til overnatting for familien, betrakter likevel bygningsmyndighetene denne type bygning som en ny bruksenhet. Riktignok ses begge eiendommene i sammenheng i dag, ettersom det er samme eiere av dem. Dette er det imidlertid ingen garanti for i fremtiden, og gnr 111 bnr 195 vurderes å være for liten for å ha en egen bruksenhet. Eiendommen ble i sin tid skilt ut under forutsetning at den skulle benyttes til badeplass og båtplass. Blant annet er det heftelser på eiendommene om at bakenforliggende naboeiendom har rett til fri ferdsel, veirett og rett til båtfeste og bading over den. Det er et behov for å se nærmere på eiendommens status i den kommende reguleringsprosessen. I den videre behandlingen av reguleringsplanen vurderer kommunen å ikke legge opp til flere bruksenheter på de enkelte eiendommene, enn hva det allerede er i dag.

Ettersom det er behov for flere sengeplasser innen familien, bør dette søkes løst i forbindelse med eksisterende bolighus. Likeledes er det heller ikke uvanlig at minirensanlegget plasseres i tilknytning til bolighuset. Man slipper da en lang sjøledning bort til den nordre boden.

Dersom man skulle vurdere annekset i forhold til begrepet fritidsbebyggelse, vil dette være i strid med kap. I § 4 i kommuneplanens planbestemmelser, der det går fram at det ikke skal godkjennes nye hytteenheter.

#### Ny sjøbod i sør:

Tidligere sjøbod i sør er revet. På samme sted er det oppført en større bod uten at det er søkt om tillatelse. Når bygningsmyndighetene skal vurdere om det kan oppføres en ny og større bod på samme sted, har det ingen betydning at det er oppført en ny bod uten tillatelse, eller om markområdet er ubebygget etter rivingen. Søknaden blir vurdert som et nybygg som må innpasse seg etter dagens forhold.

Bruken av den nye boden har en annen karakter enn det man vanligvis forbinder med en bod. Det er oppgitt at boden benyttes i næringssammenheng til oppbevaring av verktøy, og til reparasjon av fiskeredskap med moderne maskiner. Selv om det ikke er innlagt strøm i boden, er brannfaren ved bruk av elektriske maskiner like stor, selv om strømforsyningen kommer via et provisorisk elektrisk luftspenn. Avstanden til bolighuset på naboeiendommen gnr 111 bnr 196 er bare 4 m. Dersom dette er en vedvarende aktivitet i boden, betinger dette at man viser varsomhet ved bruk av elektrisk utstyr.

#### Utbedring av eksisterende gangvei

Et viktig forhold med forslag til regulering av området, er å kunne utbedre eksisterende gangvei, slik at den kan bli kjørbare fram til de tilliggende eiendommene. Selv om eksisterende boder har/har hatt en plassering rett inntil veien, vil det ha en annen konsekvens å godkjenne to nye bygninger på samme sted. Dette vil skape forpliktelser overfor tiltakshaver, samtidig som det gir bygningsmassen en verdiøkning. Dette vil i sterk grad binde opp valget av trase, samtidig som man foregriper sluttresultatet av reguleringsbehandlingen.

#### Eksisterende uthus på gnr 111 bnr 32,36

Av merknadene fra naboer, går det fram at det skal være 3 boenheter i Nebbaveien 116. Etter at saken ble utsatt for behandling i HTM, har tiltakshaver innrømmet at størstedelen av et uthus på ca. 40 m<sup>2</sup> ved tomannsboligen, benyttes som overnattingssted om sommeren for familien. Ved befaring på eiendommen har bygningsmyndighetene også fått bekreftet at den opprinnelige notboden benyttes til dette formålet. Kommunen skjønner derfor at lagerplassen for fiskevirksomheten er blitt liten. Imidlertid er dette et valg som tiltakshaver selv har tatt, og kan ikke anses som en særlig grunn for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Bygningsmyndighetene mener derfor at behovet for innendørs lagring, langt på vei kan dekkes gjennom eksisterende areal for boder på begge eiendommene, dersom man omdisponerer noe av bruken. Dessuten må det vel også være naturlig å drive vedlikehold av fiskeredskap, herunder med maskinelt utstyr, i eksisterende uthus/sjøbod som ligger inntil brygge og fortøyningsplass for fiskebåten. Det går forøvrig fram av boka "Nebba – et sted ved Bunnefjorden", utgitt av Nebba Velforening i 2005, at dette uthuset i sin tid ble oppført som notbod, jfr. vedlegg 11. Bygningsmyndighetene vil ellers ikke motsette seg normalt vedlikehold av eksisterende boder/uthus.

#### Alternativ bodløsning

Brødrene Nicolaysen ber Ås kommune om at forholdene legges til rette for at det fortsatt kan drives yrkesfiske med base i kommunen. Imidlertid har begge brødrene sitt faste bosted i Drøbak. Så lenge den gamle boden i sør eksisterte, og den bare ble brukt til lagringsplass, kunne bygningsmyndighetene heller ikke kreve den fjernet – forutsatt at den i sin tid var lovlig oppført. Bygningsmyndighetene vurderer at det kan være mest hensiktsmessig å samle

lagringsplassen for de to omsøkte bodene, slik at det bare oppføres en bod på gnr 111 bnr 195. Spesielt er det en dårlig løsning å ha en bod så nær bolighuset i sør, når det drives arbeider med elektrisk utstyr. Ettersom det er heftelser på eiendommen, slik at naboene har rett til fri ferdsel m.m., vil dette også skape et ryddigere forhold til disse.

”Særlige grunner” som er oppgitt for dispensasjon:

Bygningsmyndighetene anser ingen av de oppgitte argumenter for å utføre tiltaket, som ”særlige grunner” i henhold til plan- og bygningsloven. Det er ikke dokumentert nødvendigheten av større lagringplass, jfr. bruken av uthus på gnr 111 bnr 32, 36. Et minirensaneanlegg kan plasseres i forbindelse med bolighuset. Så lenge overnattingsmulighetene har preg av en ny selvstendig bruksenhet, er dette i strid med intensjonene i kommuneplanen. Det er lovlig med nødvendig vedlikehold av eksisterende boder, uten at arealet må økes. Kommunen har nå startet arbeidet med regulering av området. Forholdet til gangveien, og arealdisponering av eiendommen, må først avklares i denne prosessen.

Konklusjon:

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap.I § 2 i kommuneplanens arealdel, og det er heller ikke søkt om dispensasjon for dette. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, finner heller ikke teknisk sjef at det samlet sett foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon. Etter å ha vært på befaring på stedet, samt vurdert tilleggskommentarene fra tiltakshaver, kan ikke bygningsmyndighetene se at det er kommet nye momenter inn i saken som endrer kommunens syn. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå søknaden om dispensasjon for å kunne for å gjennomføre to byggetiltak på gnr 111 bnr 195, før området omfattes av en vedtatt reguleringsplan. Området er under reguleringsmessig behandling, og man ønsker å beskytte området mot tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

**Utv.sak nr 37/06**  
**GNR 43 BNR 74 - EKORNVEIEN 47 - TILBYGG TIL BOLIG**  
**KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 43/74	Saknr.: 06/313
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	57/06	17.02.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/06	27.04.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 27. april 2006:**

Under henvisning til saksutredningen opprettholder det faste utvalget for plansaker bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak nr. D 57/06 av 20.02.2006.

Klagen fra Hilde Kari Skarstein og Nils Karbø tas ikke til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 19.04.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Administrativ behandling:**

Bygnings- og reguleringsjefen avsto i sak nr. D 57/06 av 20.02.2006 søknad om oppføring av tilbygg til bolig, samt leskur på eiendommen gnr 43 bnr 74.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av reguleringsplan
2. Situasjonstegning
3. Plantegning
4. Fasadetegninger
5. Søknad om dispensasjon av 31.01.2006.
6. Avslag i sak nr D 57/06 av 20.02.2006.
7. Klage av 27.02.2006 på avslag.
8. Tillatelse i sak nr D 80/01 av 17.04.2001 til oppføring av et tilbygg til bolig. Tillatelsen følger situasjonskart.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**



Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Nils Karbø og Hilde Kari Skarstein

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Nils Karbø søkte om oppføring av et tilbygg til bolig på 15 m<sup>2</sup> mot E Kornveien. Tilbygget var vist 9,5 m fra midten av E Kornveien.

På gjeldende reguleringskart for Søråsteigen (R-18) er det vist en byggegrense i en avstand av 10 m fra E Kornveien.

Bygningsmyndighetene mente at det ikke forelå tilstrekkelige grunner for dispensasjon og avslå søknaden i sak nr D 57/06 av 20.02.2006.

**Klage:**

Den 28.02.2006 ble det registrert en klage fra tiltakshaver Nils Karbø på avslag på tilbygg til bolig. I klagebrev henvises det til kommunens vedtak i sak nr. D 80/01 av 17.04.2001, hvor det ble gitt dispensasjon fra byggegrense for oppføring av et tilbygg mot E Kornveien. Se ellers vedlegg nr. 7.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

§ 7 i plan- og bygningsloven følger: *"Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt, eller forskrift."*

Dersom de oppgitte grunner er generelle for flere eiendommer innenfor planområdet slik at dispensasjon kan skape presedens, bør dispensasjon ikke gis.

Slik det fremgår av situasjonskart, er bebyggelse på vestre delen av E Kornveien på strekningen mellom Måltrosveien og Søråsveien, plassert nesten i en linje, cirka 12 m fra midten av veien. Det er ingen boligbygg som går over byggegrensen, bortsett fra det lille tilbygget på denne tomten. I denne konkrete saken er det derfor viktig at regulert byggegrense overholdes. Overskridelsen av byggegrensen er ikke stor, men bygningsmyndighetene ønsker ikke at ytterligere dispensasjon skal medføre presedens og at flere dispensasjoner må godkjennes for å unngå forskjellsbehandling.

Saken er et eksempel på hvordan tidligere gitte dispensasjoner, benyttes som et argument for ytterligere dispensasjoner. Tiltakshavere i klagebrev skriver: *"Med hensyn til særlige grunner for å innvilge dispensasjon, vil vi vise til saksutredning ved søknad om 1. byggetrinn av tilbygget (sak nr. D 80/01). Der heter det: Overskridelse av byggegrensen er liten og vil ikke medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes med fortetting generelt."*

Bygningsmyndighetene mener at saken ikke bør sammenlignes med den tidligere godkjennelsen. Hadde det opprinnelig vært søkt samlet om tilbygget, ville søknaden sannsynligvis ikke vært godkjent.

Det eksisterende tilbygget utgjør knapt en tredjedel av fasadens lengde, og overskridelse av byggegrensen på 0,5 m på den lille strekningen betyr ikke så mye visuelt.

Saken stiller seg annerledes dersom mesteparten av bygningens lengde vil komme nærmere enn det som reguleringsplanen tillater.

Tilbygget er ca. 60 cm høyere enn resten av bygget. Dette i kombinasjon med mindre avstand til veien kan virke for fremtredende.

Det må også nevnes at reguleringsbestemmelser for Søråsteigen er erstattet med kommuneplanens bestemmelser i påvente av ny reguleringsplan. Det ville derfor være uhensiktsmessig å bryte eksisterende byggegrense, før konkrete bestemmelser for området er vedtatt.

Tiltakshavere kommer i sitt klagebrev ikke med nye momenter.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalget for plansaker å ikke ta klagen fra tiltakshaver til følge.