

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

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

19.10.2006 kl. 18:00

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

### Saksliste:

Referatsak

Delegerte saker

Utv.sak nr88/06 06/2264  
KOMMUNEPLAN 2007 - 2019, HØRINGSFORSLAG

Utv.sak nr89/06 06/2265  
TERTIALRAPPORT PER ANDRE TERTIAL 2006

Utv.sak nr90/06 06/2325  
TILTAKSPLAN FOR IDRETT, NÆRMILJØ OG FRILUFTSLIV FOR 2007-2010

Utv.sak nr91/06 06/2301  
TRAFIKKSIKKERHETSPLAN- REVIDERT TILTAKSPLAN 2006

Utv.sak nr92/06 04/2238  
R-232 - REGULERINGSPÅN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED KJÆRNESSTRANDA

Utv.sak nr93/06 06/520  
GNR 42 BNR 1 FNR 270 - HERUMVEIEN - "EPLEHAGEN" NYBYGG - STUDENTBOLIGER

Utv.sak nr94/06 04/2115  
R-216 - REGULERINGSPÅN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SEIERSTEN FERIEPARK

Utv.sak nr95/06 05/542  
GNR 104 BNR 31, NYGÅRDSKRYSSSET - HYDRO TEXACO - BENSINSTASJON KLAGE - STATENS VEGVESEN

Utv.sak nr96/06 06/2327  
ÅS TENNISKLUBB - KOMMUNAL TILSKUDD

### Saker som behandles for lukkede dører:

Utv.sak nr97/06 06/2295 Ofl §5a  
SØKNAD OM STARTLÅN

Utv.sak nr98/06 06/2321  
SØKNAD OM BOLIGTILSKUDD TIL ETABLERING

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

**Ås, 09.10.2006**

**Ingunn R. Taksdal  
leder**

**Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18  
Eller e-mail: [siv.jahr@as.kommune.no](mailto:siv.jahr@as.kommune.no)**

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**Utv.sak nr 88/06**  
**KOMMUNEPLAN 2007 - 2019, HØRINGSFORSLAG**

Saksbehandler: Ellen Grepperud

Arkivnr: 140

Saknr.: 06/2264

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	62/06	18.10.2006
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	27/06	18.10.2006
Hovedutvalg for helse og sosial	28/06	18.10.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	88/06	19.10.2006
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens §20-5, 2. ledd legges forslag til kommuneplan 2007 - 2019 for Ås kommune, datert 3.10.06, ut til høring og offentlig ettersyn. Frist for uttalelser settes til 3 måneder etter at høringsforslag er vedtatt.

Rådmannen i Ås, 9.10.06

Per A. Kierulf

**Tidligere politisk behandling:**

K-sak 23/06, Planprogram for rullering av Ås kommuneplan, 05/2110

K-sak 17/06, Prosjektplan for kommuneplanrulleringen, 05/2110

K-sak 61/05, Plan for medvirkning i kommuneplanrulleringen, 05/2110

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene

Formannskap

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Kommuneplan 2007 - 2019, høringsutkast 3.10.06
2. Arealplankart, Rammeplan for avkjørsler, Kart over skolekretsgrenser
3. Oversikt og vurdering av innspill til planarbeidet datert 3.10.06

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

1. Andre temakart som skal innarbeides på arealkartet
2. Oppsummering av folkemøtene
3. Innspill til samfunnsdelen av kommuneplanen fra H, KRF, SV, SP og FRP
4. Innspill til arealdelen av kommuneplanen fra H, SP, KRF og SV

5. Oppsummering av dialogmøtene med kommunestyret 2.11.05, 25.01.06, 8.03.06 og 10.05.06
6. Prosjektplan for kommuneplanrulleringen vedtatt av kommunestyret 28.09.05
7. Plan for medvirkning i kommuneplanrulleringen vedtatt av kommunestyret 28.09.05
8. Planprogram vedtatt av kommunestyret 5.04.06
9. Konsekvensutredning og ROS-analyse av innspill

**Utskrift av saken sendes til:**

Plan- og utviklingssjefen

**SAKSUTREDNING**

**Fakta**

Kommuneplanen skal i følge Plan- og bygningsloven samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling innenfor sine områder. Planen skal omfatte mål for utviklingen av kommunen, retningslinjer for sektorenes planlegging og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Planen skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring, dvs at aktivitetene må tilpasses kommunens forventede økonomiske rammer.

Kommuneplanen er kommunens viktigste styringsdokument og består av en samfunnsdel med mål for utvikling i kommunen og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den har et perspektiv på minimum 12 år og skal vurderes rullert en gang i valgperioden. Utformingen av kommuneplanen er basert på at innsatsområdene skal følges opp og detaljeres i handlingsprogrammet.

Foreliggende høringsutkast datert 3. oktober 2006 skal avløse gjeldende kommuneplan (2002 – 2012). Høringsutkastet skal vedtas av kommunestyret før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Etter høringsfasen legges bearbeidet planforslag fram til politisk behandling. Kommunen kan ikke gjøre endelig planvedtak dersom det foreligger innsigelse til planen og kommunen ikke vil ta innsigelsen til følge.

Planprosessen

I mai 2005 vedtok kommunestyret Forslag til planprogram. Planprogrammet beskriver formålet med planleggingen, hva planen skal handle om og hvordan planleggingen skal gjennomføres. Forslag til planprogram lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 30. mai 2005 - 30. september 2005. Det kom inn totalt 110 innspill.

Type innspill	Antall
Bolig	46
Næring	14
Offentlig formål	10
Landbruks-, natur- og friluftsområder	13
Andre	27

Etter høringen vedtok kommunestyret 5. april 2006 det endelige planprogrammet og arbeidet med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel tok til.

I tillegg til planprogrammet vedtok kommunestyret 28. september 2005 en prosjektplan for arbeidet, samt en plan for medvirkning. I henhold til medvirkningsplanen ble det bl a

utarbeidet en informasjonsavis og invitert til folkemøter i alle skolekretser og på Holstad. Folkemøtene er oppsummert i eget dokument. I tillegg er det gjennomført 4 dialogmøter med kommunestyret hvor arealdelen og samfunnsdelen har vært tema. De politiske partiene har også blitt invitert til å komme med skriftlige innspill. Dokumentasjonen fra medvirkningsfasen har vært et viktig grunnlag i utformingen av høringsforslaget.

Dialog med regionale- og statlige myndigheter er viktig i utarbeidelsen av kommuneplanen og i forbindelse med arbeidet med planprogrammet ble det gjennomført to møter med disse.

Innenfor areal og samferdsel har Follokommunene omforente og fastlagte areal- og transportstrategier. I samordnet kommuneplanrullering i Follo søker kommunene å ivareta intensjonene og målsettingene i disse strategiene i sine kommuneplaner. I dette arbeidet har Follokommunene også samarbeidet om en felles mal for konsekvensutredning på overordnet plan, samt et grønnstrukturseminar som har gitt innspill om viktige regionale grønnstrukturer. Resultatene av samarbeidet er søkt integrert i foreliggende forslag til kommuneplan.

### Kommuneplanens arealdel

Kommuneplans arealdel er juridisk bindende og fastsetter bruken av kommunens arealer i et langsiktig perspektiv. Det er derfor viktig å vite hvilke konsekvenser innspill til arealbruksendringer vil få. Denne vurderingen er gjort for tidligere kommuneplaner, men er nå formalisert i ny forskrift til Plan og bygningsloven – Forskrift om konsekvensutredning (ny § 16-2 i plan og bygningsloven vedtatt i april 2004). Det vil si at alle private og offentlige utbyggingsforslag må utredes før forslagene legges inn i kommuneplanens arealdel. I formannskapet 14/6-06 ble det gitt en orientering om rådmannens forslag til siling av innspill til arealendringer i henhold til føringer i vedtatt planprogram. I formannskapet 30/8-06 og 6/9-06 og i kommunestyret 27/9-06 ble dette forslaget behandlet. Det er kun de innspillene til arealendringer som politikerne vedtok skulle utredes og vurderes som er konsekvensutredet. Kommuneplanen er en overordnet strategisk plan, og følgelig har konsekvensutredningen fått et omfang som forholder seg til dette.

### *Arealer til boligformål*

Kommuneplanen har et reserveareal til boliger som samsvarer med ønsket befolkningsvekst på 1,5% - 2 %. Det betyr at det ikke er lagt ut mer areal enn det er behov for. I perioden 2008-2019 vil det være behov for areal som kan romme ca. 1560 boliger. Ca.1200 av disse er ferdig regulert og forventes bebygd i planperioden fram til 2019. De resterende boligarealene som foreløpig ikke er regulert er på Dyster Eldor II og Søråsjordet, samt arealer til fortetting og spredt boligbygging. Kirkerudåsen er tatt ut som framtidig boligareal og omdisponert til LNF.

### *Arealer til næringsformål*

Kommunen har pr i dag ingen større næringsarealer i reserve. På grunnlag av behov for næringsarealer i kommunen og fordi næringsarealene på Vinterbro har en god lokalisering i forhold til europavegnettet legges det i høringsutkastet til rette for en utvidelse av dagens næringsareal på Vinterbro sørover fram til nytt Nygårdsskiss. Det forutsettes at kulturlandskapet og landskapskarakteren i området søkes ivaretatt og at den videre næringsutviklingen ses i et regionalt perspektiv. Området som har vært markert som spesialområde fornøyelsespark, endres til næringsformål. Det gir muligheter for å etablere overnatting i tilknytning til Tusenfryd. For å hindre innsyn til Vinterbro pukkverk har Bergvesenet satt i verk et utredningsarbeid for å endre uttaksretningen nordover. Det utredes tre alternativer (0-alternativ, 1 og 1a). Utredningen skal være ferdig 15. november 2006, og dette blir grunnlaget for å vurdere framtidig avgrensning av Vinterbro pukkverk. Forslag til planavgrensning til alternativ 1 er lagt inn i plankartet.

*Arealer til offentlige formål*

Ås kommune har tilstrekkelig med arealer til offentlig formål i planperioden. Framtidig areal til skole og barnehage på Dyster-Eldor opprettholdes. Det samme gjelder framtidig areal til offentlig formål på Søråsjordet. Resultat fra arbeidet med Kommunedelplan for UMB følges opp og integreres i kommuneplanen.

*Arealer til landbruk, natur og friluftsliv*

Enkelte LNF-områder er båndlagt i henhold til Lov om naturvern eller regulert etter plan- og bygningsloven. Denne båndleggingen er juridisk bindende. I tillegg er det flere landbruks-, natur- og friluftslivsområder (LNF-områder) som har spesielle kvaliteter. Disse er i gjeldende kommuneplan (2002 – 2012) skravert, men områdene har ikke noe juridisk vern. Disse områdene skraveres fortsatt og virkemidler som kan brukes for å sikre disse områdene skal utredes i planperioden. I tillegg til de områdene som er skravert i gjeldende kommuneplan er Nøstvedtmarka og Vardåsen skravert i foreliggende forslag på grunn av natur- og friluftslivskvalitetene.

Kommuneplanens samfunnsdel

Høringsutkastet retter oppmerksomheten mot 4 områder som må stå i fokus for at kommunen skal lykkes med sin virksomhet.

- *Samfunn* – kommunen som samfunnsaktør og pådriver for å tilrettelegge for en god utvikling av lokalsamfunnet
- *Brukere* – kommunen som leverandør av velferdstjenester til barn, unge, pleietrengende etc
- *Medarbeidere* – et godt arbeidsmiljø med engasjerte og kompetente medarbeidere er en forutsetning for en god organisasjon
- *Økonomi* – God økonomistyring og optimal utnyttelse av ressurser er en forutsetning i en presset økonomisk virkelighet

Under fokusområdene samfunn, brukere, medarbeidere og økonomi beskriver planforslaget 6 hovedmål. Under hvert hovedmål er det listet opp 4 til 8 innsatsområder kommunen må lykkes med for å nå hovedmålet. Utformingen av kommuneplanen er basert på at disse innsatsområdene skal følges opp og detaljeres i handlingsprogrammet.

Hovedmålene og hva vi må lykkes med er utformet slik at de skal ha en direkte kobling til handlingsprogrammet. Oppbyggingen av kommuneplanen har som siktemål å styrke helheten i kommunens plan- og rapporteringssystem og forsterke de langsiktige føringene i planleggingen i kommunen.

**Vurdering**

Høringsutkastet viderefører hovedtrekkene i gjeldende kommuneplan. Rådmannens vurdering er at det foreliggende utkastet danner et godt utgangspunkt for høring og debatt om den framtidige utvikling i Ås. Kommuneplanprosessen innledende fase, med stor grad av medvirkning ga en inspirerende start.

Arbeidet med kommuneplanforslaget er utfordrende. Planlegging i et langsiktig perspektiv vil alltid være basert på forutsetninger som er usikre, både når det gjelder økonomi og befolkningsutvikling. Planen er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens viktigste utfordringer i forhold til fokusområdene samfunn, brukere, medarbeidere og økonomi. Dette

krevet at en i større grad tenker helhet framfor sektor. Måten planarbeidet er organisert på har etter rådmannens vurdering styrket planens helhetsgrep.

Kommuneplanen skal i henhold til intensjonen være kommunestyrets viktigste styringsverktøy. Kvalitativt gode kommuneplaner må forvaltes riktig dersom de skal gi den interesseavklaring og forutsigbarhet som plan- og bygningsloven forutsetter. Rådmannen vil peke på at det er oppfølging av planen gjennom vedtak i enkeltsakene som avgjør utviklingen i kommunen. Det er derfor lagt betydelig vekt på at planen skal springe ut av lokale behov, ressurser og interesser.

Kommunens arealplanlegging berører de fleste samfunnssektorer og er ofte preget av sterke målkonflikter mellom ulike hensyn. Plan- og bygningsloven gir i første rekke rammebestemmelser som fordeler myndighet og oppgaver, samt fastsetter prosessregler for planleggingen. Det er praktiseringen av loven og hvordan man utformer arealplanen og bruker den som styringsverktøy i en lokalpolitisk hverdag som avgjør i hvilken grad langsiktige miljø- og samfunnshensyn blir integrert, synliggjort og fulgt opp.

#### Videre fremdrift

18.10. 06	Høringsutkastet behandles i hovedutvalg og formannskap
01.11. 06	Høringsutkastet behandles i kommunestyret
10.11.06 – 20.02.07	Høring og offentlig ettersyn
20.02.07 – 15.05.07	Høringsutkastet bearbeides
30.05.07	Forslag til kommuneplan behandles i hovedutvalg og formannskap
20.06.07	Forslag til kommuneplan behandles i kommunestyret

Rådmannen understreker at høringsfasen kan bringe opp momenter som krever utredninger som forsinker denne fremdriften. Den skisserte fremdriften forutsetter at det ikke fremmes innsigelser fra instanser som har slik myndighet eller momenter som krever nye utredninger.

**Utv.sak nr 89/06**  
**TERTIALRAPPORT PER ANDRE TERTIAL 2006**

Saksbehandler: Vidar Valvik

Arkivnr: 145

Saknr.: 06/2265

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	63/06	18.10.2006
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	28/06	18.10.2006
Hovedutvalg for helse og sosial	29/06	18.10.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	89/06	19.10.2006
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

2.tertialrapport 2006 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 03.10.06

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene, formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** (separat trykk, sendes samtidig til alle utvalg)

2. tertialrapport 2006-10-03

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Ingen

**Utskrift av saken sendes til:**

Rapporten publiseres på intranett og internett

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

2. tertialrapport er en tilbakerapportering på målsettinger i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan. Den beskriver status etter de første 8 månedene. Tertialrapporten er bygd opp



etter samme struktur som handlingsprogram 2006 - 2009. I tertialrapporten rapporteres det på følgende:

- Fokusområdene samfunn, brukere, økonomi og medarbeidere
- Oppfølging av vedtak
- Planoversikt

Nedenfor gis et kort sammendrag av de viktigste sakene i 2. tertial.

### **Sykefraværet**

Sykefraværet i kommunen er på vei ned, mens sykefraværet i samfunnet er på vei opp.

Sykefraværet for 2.tertial 2006 var på 7,2 %. Sykefraværet i 2.tertial 2005 for Ås kommune er 7,7.

Altså en nedgang på 0,5 prosentpoeng fra 2.tertial 2005.

Sykefraværet for 1.tertial 2005 var på 9,2 %. Sykefraværet i 1.tertial 2006 for Ås kommune er 9,0 %, altså en nedgang på 0,2 prosentpoeng fra 1.tertial 2005.

### **Innbyggerundersøkelsen**

**Innbyggerne har vurdert det å leve/være bosatt i Ås kommune helhetlig sett. På dette spørsmålet oppnår Ås kommune en skår på 74 poeng. Dette er 5 prosentpoeng høyere enn landsgjennomsnittet. Innbyggerne er spurt hva de synes om de kommunale tjenestene i Ås kommune, alle forhold tatt i betraktning. 73 prosent gir her uttrykk for å være fornøyde (skår 59 poeng). Dette er 3 prosentpoeng bedre enn landsgjennomsnittet.**

### **Brukerundersøkelsen**

Det ble foretatt brukerundersøkelser på tjenestene bibliotek; driftsenhet kjøkken; helsestasjonen i forebyggende helse; pleie og omsorg som omfatter bokollektivet, hjemmehjelpen, hjemmesykepleien, korttids- og rehatjenesten, og sykehjemmet; psykisk helsetjeneste og barnevern. Resultatene var *overveiende* bedre enn forventet (score fom 4,5), og ellers godt nok (score fom 4).

### **Hovedkonklusjon økonomi**

De fleste områdene ser ut til å gå i balanse eller gi et mindreforbruk. To områder ligger imidlertid an til å få et vesentlig merforbruk. Det gjelder barnevern og strøm. En stor del av merforbruket vil kunne dekkes gjennom omdisponeringer av etatens rammer eller ved bruk av fond.

Investeringsprogrammet følger i hovedsak vedtatt fremdrift og økonomiplan.

Det nye sykehjemmet følger en stram framdriftsplan og er i rute. Prosjektavsetningen framstår trygg etter at kontrakter er inngått og reserver avsatt.

2 byggeprosjekter har økonomiske utfordringer. Det gjelder kulturskolen (gamle banken – Åsgård) og Nordbytun ungdomsskole. Disse tas opp til vurdering i forbindelse med rullering av økonomiplanen.

Det vises for øvrig til egen budsjettreguleringssak som legges fram for kommunestyret.

**Utv.sak nr 90/06**

**TILTAKSPLAN FOR IDRETT, NÆRMILJØ OG FRILUFTSLIV FOR 2007-2010**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: D11

Saknr.: 06/2325

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	90/06	19.10.2006
Ås Eldreråd	15/06	17.10.2006
K.råd for funksjonshemmede	/	
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling:**

Tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv for perioden 2007-2010 datert 06.10.2006 godkjennes.

Ås, den 06.10.2006

Per A.Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk

Teknisk sjef

**Administrativ behandling:**

Ås Idrettsråd

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM

Ås Eldreråd

Kommunalt råd for funksjonshemmede

Formanskap

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Ås Idrettsråds forslag til tiltaksplan

Teknisk sjefs forslag til tiltaksplan

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Ås Idrettsråds forslag til tiltaksplan

Teknisk sjefs forslag til tiltaksplan

**Utskrift av saken sendes til:**

Ås Idrettsråd  
Kommuneingeniøren

### SAKSUTREDNING:

Ås Idrettsråd oversendte den 04.10.2006 forslag til tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv for perioden 2007-2010. Forslaget er som følger:

#### Prioritert rekkefølge på tiltakene:

S: Spillemidler; K: Kommunale midler; P: Private midler

1000 kr

IDRETT	Sum	2007			2008			2009			2010		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Ås Turn, oppbevaring av utstyr	100					100							
Garderobehus Nordby	3000	500		2000	500								
Treningshall **	6250	2000		4250									
Svømmehall Ås					Beløp	ukjent							
Flerbrukshall	15000							4000	6000	5000			
Klatrevegg, buldrom i GG-hallen	2500	700		1800									
Styrkerom, GG-hallen	4000	1200		2800									

\*\* Treningshallen skal ikke belaste kommunens økonomi

1000 kr

NÆRMILJØ	Sum	2007			2008			2009			2010		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Isanlegg Ås sentrum	600							300	300				
Ås U-skole, ballbinge	400				200	200							
Nordbytun U-skole, ballbinge	400*	200	200										
Sandvolleybane, Torderud	80	40		80									
Rustad skole, ballbinge	400	200	200										

\* Kommunale midler avsatt i 2005. Forutsettes overført til 2007. Tilsagn om spillemidler på inntil kr 200 000 gitt i 2006. Overføres 2007

1000 kr

FRILUFTSLIV	Sum	2007			2008			2009			2010		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
O-kart Kroer	180	60		120									
Utbedre tursti med lys fra Tamburbakken til Ski grense	75		75										
Infotavler, skilting	160		40			40			40			40	
Tilrettelegging stier	400	50	50		50	50		50	50		50	50	

Til ovennevnte planforslag skal bemerkes at Ås Idrettsråd ikke har funnet plass til å prioritere overbygg på standplass for haglebanen ved Ålerudmyra skytebane (idrett). Overbygget er kostnadsberegnet til kr 220 000, hvorav Ås Jeger- og fiskerforening ønsker at det søkes om ca kr 70 000 i spillemidler og kr 40 000 i kommunalt tilskudd. Resten av midlene er forutsatt dekket ved egenkapital og dugnad.

Treningshall ved Ås stadion er forutsatt bygd i kommunal regi, men med avtale om at Ås Fotball Drift AS skal dekke kommunens kapital- og driftsutgifter. Derfor må tiltaksplanen omfatte finansieringsplan med 4,25 mill.kr i kommunalt låneopptak og 2,0 mill.kr i spillemidler.

Ås Idrettsråd foreslår at det bygges ny flerbrukshall i 2009. I rådmannens forslag til kommuneplan er det ikke forutsatt bygd slik hall i perioden. Bygging av en slik hall foreslås derfor vurdert senere i perioden. Av den grunn tas den ut av tiltaksplanen.

Det skal videre opplyses om at sandvolleybanen på Torderud er bygd (nærmiljøanlegg). Tilsagn om spillemidler er gitt i 2006, og utbetaling av nevnte midler vil bli foretatt nå i høst. Tiltaket kan derfor tas ut av planen.

Ettersom tiltakene er ment satt opp i prioritert rekkefølge, bør tiltakene og gjennomføringstidspunkt samsvare i planforslaget.

Ut fra dette justeres planforslaget av 06.10.2006 til som følger:

1000 kr

IDRETT	Sum	2007			2008			2009			2010		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Garderobehus Nordby	3000	500		2000	500								
Treningshall **	6250	2000	4250										
Klatrevegg, buldrom i GG-hallen	2500	700		1800									
Styrkerom, GG-hallen	4000	1200		2800									
Ås Turn, oppbevaring av utstyr	100					100							
Svømmehall Ås					Beløp	ukjent							

\*\* Treningshallen skal ikke belaste kommunens økonomi

1000 kr

NÆRMILJØ	Sum	2007			2008			2009			2010		
		S	K	P	S	K	P	S	K	P	S	K	P
Nordbytun U-skole, ballbinge	400*	200	200										
Sandvolleybane, Torderud	80	40		80									
Rustad skole, ballbinge	400	200	200										
Ås U-skole, ballbinge	400				200	200							
Isanlegg Ås sentrum	600							300	300				

\* Kommunale midler avsatt i 2005. Forutsettes overført til 2007. Tilsagn om spillemidler på inntil kr 200 000 gitt i 2006. Overføres 2007

1000 kr

<b>FRILUFTSLIV</b>	<b>Sum</b>	<b>2007</b>			<b>2008</b>			<b>2009</b>			<b>2010</b>		
<b>Tiltak</b>		<b>S</b>	<b>K</b>	<b>P</b>	<b>S</b>	<b>K</b>	<b>P</b>	<b>S</b>	<b>K</b>	<b>P</b>	<b>S</b>	<b>K</b>	<b>P</b>
O-kart Kroer	180	60		120									
Utbedre tursti med lys fra Tamburbakken til Ski grense	75		75										
Infotavler, skilting	160		40			40			40			40	
Tilrettelegging stier	400	50	50		50	50		50	50		50	50	

**Utv.sak nr 91/06**  
**TRAFIKKSIKKERHETSPLAN- REVIDERT TILTAKSPLAN 2006**

Saksbehandler: Arne-Rino Bergli

Arkivnr: Q81

Saknr.: 06/2301

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	91/06	19.10.2006
K.råd for funksjonshemmede	/	
Ås Eldreråd	14/06	17.10.2006
Formannskapet	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling:**

Revidert tiltaksplan av 05.10.2006 vedtas.

Ås, den 05.10.2006

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

**Administrativ behandling:**

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunesyret

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM

Ås Eldreråd

Kommunalt råd for funksjonshemmede

Formannskapet

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

**Utskrift av saken sendes til:**

Ås Eldreråd

K.råd for funksjonshemmede

Kommuneingeniøren

FAU ved samtlige skoler  
Statens vegvesen  
Teknisk sjef

### SAKSUTREDNING:

Gjeldende tiltaksplan for trafikksikkerhet ble vedtatt av kommunestyret den 1. desember 2004. Tiltaksplanen revideres normalt hvert annet år. Vedtatt tiltaksplan for trafikksikkerhet er en forutsetning for å kunne få statlige tilskuddsmidler (Aksjon skolevei midler) til delfinansiering av de prioriterte trafikksikkerhetstiltakene.

Tilskudd gis til sikring av skoleveier og andre fysiske trafikksikkerhetstiltak i barns nærmiljø. Det gis i prinsippet kun tilskudd til tiltak på eller i forbindelse med fylkes- og kommunale veier. Tiltak i forbindelse med riks- og europaveier kan ikke finansieres gjennom denne ordningen. Imidlertid kan kommunen komme med innspill om trafikksikkerhetstiltak på riks- og europaveiene.

Følgende trafikksikkerhetstiltak er mest aktuelle:

- fartshumper/opphøyde gangfelt \*
- trafikkøyer ved gangfelt
- korte gang- og sykkelveier/fortau
- mindre kryssutbedringer
- snuplasser
- gjerder/trafikksperrer
- frisktutbedringer
- veilys
- andre tiltak som fremmer trafikksikkerheten.

\*HTM vedtok i møte den 14. februar 2002, sak 9/02 at anleggelse av fartshumper på de kommunale veiene fastsettes administrativt såfremt 3 eller flere av følgende kriterier innfris:

- veien er en skolevei
- veien er spesielt utsatt for uhell/ulykker
- fartsnivået er betydelig høyere, 10 km/t, enn fastsatt fartsgrense
- området er belastet med gjennomgangstrafikk, eller stor trafikk
- for å dempe hastigheten i kryss eller andre uoversiktlige punkter som anses å være trafikkfarlige
- rettstrekninger er lengre enn 150m
- veien er uten gangvei/fortau.

Midlene vil i prinsippet bli prioritert til mindre tiltak begrenset oppad til kr. 400.000,- pr. prosjekt pr. år. Den kommunale egenandelen er på minimum på 20 % av tiltakskostnaden. For veilys er den kommunale egenandelen på 50 %.

Tiltakene forutsettes gjennomført i kommunal regi på kommunale veier. For gjennomføring av tiltak på fylkesveier avtales dette nærmere med vegvesenet.

I brev datert den 29. juni 2006 fra kommuneingeniøren ble alle skoler og barnehager invitert til å komme med forslag til tiltak for å fremme trafikksikkerheten i kommunen. Det ble også annonsert på kommunen sine internettsider, hvor beboerne ble bedt om å komme med innspill til trafikksikkerhetsfremmende tiltak. På bakgrunn av dette har vi mottatt følgende innspill:

**Avsender:**

**Innspill:**

**Merknader:**

Svend Kvarme Thor Ivar Gangnæs FAU Brønnerud skole	Nedsatt hastighet til 50 km/t på Nyveien.	Fastsettes administrativt.
	Flytte kryssningspunkt ved Shell Korsegården.	Oversendes Statens vegvesen.
	Redusere hastigheten til 30 km/t på riksvei 152 forbi skolen i skoletiden.	Oversendes Statens vegvesen.
	Oppmerking for gangfelt/ kryssningspunkt med lys og reduisering av hastigheten til 50/60 km/t på riksvei 152 på strekningen Nyveien-Fjøser.	Oversendes Statens vegvesen.
	Utbedring av Meierikrysset.	Oversendes Statens vegvesen
	Utbedring av hovedinnkjøringen til UMB fra riksvei 152.	Oversendes Statens vegvesen.
	Utbedring av gang- og sykkelvei fra Meierikrysset til IHA (husdyrfag).	Tas opp med Statens vegvesen og UMB.
	Oppmerking for gangfelt ved krysset Osloveien/riksvei 152.	Oversendes Statens vegvesen.
	Sette ned hastigheten på 50 km/t til 30 km/t langs hele strekningen på Gamle Mossevei.	Fastsettes administrativt
	Fartshump på riksvei 152 ved kryssningspunktet Kvestadveien/Gamle Mossevei.	Oversendes Statens vegvesen.
	50 km/t på Nyveien og Børsumveien.	Fastsettes administrativt
	50 km/t på Kongeveien (fylkesvei).	Oversendes Statens vegvesen.
Sollia borettslag	Vegbelysning langs Hogstvetveien på strekningen jernbaneundergangen-Solliveien.	Tas med som tiltak.
Sjøskogen Vel	Oppmerking for gangfelt på gang- og sykkelveien langs Sjøskogen i krysset med Nordskogenveien/Rørmyrveien/Sjøskogenfareet.	Fastsettes administrativt.
Tanja Elin Aamo Harry Petterson	2 stk. veibommer på Rustadflata. Fortau langs Bjørkeveien på strekningen Furuveien-Briskeveien.	Tas med som tiltak. Bygge fortau og utbedre veien på strekningen.

**Avsender:**  
Stian Moe

**Innspill:**  
Div. forslag til utbedring av gangfeltet fra

**Merknader:**  
Tas opp med Statens



Egil Ørbeck	Parallellen over Kroerveien: - Undergang - Enkelt lyskryss - Flere fartshumper på Kroerveien - Bedre skilting Gang- og sykkelvei langs riksvei 152 fra Sentralkrysset til Nyborgveien.	vegvesen. Ikke realistisk med undergang. Vurdere evt. lyskryss.  Godkjent reg.plan foreligger.
	Bedre leskur ved E6 ved Korsegården.  Rundkjøring krysset riksvei 152/Idrettsveien.  Gangfelt over Kroerveien fra Parallellen til Rustad skole utbedres.	Tas opp med Statens vegvesen. Arbeidet igangsettes i høst. Vurdere trafikklys.
Dyster-Eldor Velforening Kristin Lone FAU-Brønnerud Dysterlia Vel Bjørn Wassum Line Monica Grønvold Nerlia Sameie	Fartshumper på div steder i kommunen.	På bakgrunn av ovennevnte vedtak i HTM, har vi valgt å samle alle innspillene som omfatter fartshumper som ett generelt tiltak.

### Forslag til revidert tiltaksplan av 05.10.2006:

#### Kommunale veier

Prioritet	Tiltak	Komm. midler	Forventet tilskudds-	Totale kostnader
-----------	--------	--------------	----------------------	------------------

		(kr.)	midler (kr.)	(kr.)
01	Fortau langs østsiden av Brekkeveien på strekningen Bjørkeveien-Eikeveien	96 000	384 000	480 000
02	Fortau langs Bjørkeveien på strekningen Furuveien-Briskeveien	40 000	160 000	200 000
03	2 stk. veibommer på Rustadflata	6 000	24 000	30 000
04	Fartshumper på aktuelle veistreknings	28 000	112 000	140 000
05	Fortau i Moerveien Frisikt må sikres i krysset mellom hotellet og brannstasjonen ved at hekken fjernes eller trekkes tilbake	70 000	280 000	350 000
06	Parkering forbudt-skilt v/Brønnerud skole	2 000	8 000	10 000
07	Stenge veien til Ås ungdomsskole for gjennomkjøring (veibom)	4 000	16 000	20 000
08	Trafikkøy i krysset Solfallsveien/Liaveien	4 000	16 000	20 000
09	Av- og påstigningsrampe v/Brønnerud skole	14 000	56 000	70 000
10	Tilrettelegge for sykkelvei Abberud – Vestby grense	16 000	64 000	80 000
11	Veilys langs Brønnerudveien til Brønnerud skole	30 000	120 000	150 000
12	Veilys langs skolesti Hestekoene til Nordbyskolene	90 000	360 000	450 000
13	Rundkjøring i krysset Sjøskogenveien/Nordskogenveien	200 000	800 000	1 000 000
14	Gang- og sykkelvei langs Søråsveien inkl. veilys	160 000	640 000	800 000
15	Gang- og sykkelvei - Gml.Mossevei m/fartshumper	300 000	1 200 000	1 500 000
16	Parkeringsplass ved Verkenbakken i Gamle Kongevei	10 000	40 000	50 000
17	Videreføring av gang- og sykkelvei i Emily Kirkerudsvei	180 000	720 000	900 000
18	Gang- og sykkelvei langs Myhrerveien fra krysset mot Gultvedt gård til riksvei 152 (Drøbaksveien)	120 000	480 000	600 000

Prioritet	Tiltak	Komm. midler (kr.)	Forventet tilskudds- midler (kr.)	Totale kostnader (kr.)
19	Utvidelse av Kvestadveien	120 000	480 000	600 000
20	Gang- og sykkelvei langs Børsumveien	1 140 000	4 560 000	5 700 000

	inkl. veilys			
	<b>Sum totalt</b>	<b>2 630 000</b>	<b>10 520 000</b>	<b>13 150 000</b>

## Fylkesveier

Prioritet	Tiltak	Beregnet kostnad 1000 kr
01	Veibelysning langs Hogstvetveien på strekningen jernbaneundergangen- Solliveien	100
02	Sette ned hastigheten til 50 km/t på Kongeveien	20
03	Det opphøyde gangfeltet over Kroerveien fra Parallellen øst for Drottveien sikres bedre ved: Frisiktsone etableres langs sørsida av Kroerveien på begge sider av gangfeltet ved at hekker og gjerder fjernes eller trekkes tilbake. Det anlegges rumlefelt på begge sider av gangfeltet. Lysforholdene bedres. Skiltinga bedres. Enkelt lyskryss	50
04	Opphøyd gangfelt i Kongeveien ved Utveien og Høgskoleveien	12
05	Gangfelt Kjærnesveien ved Kjonebakken	10
06	Markering av gangfelt i x Fagerliveien-Kroerveien	15
07	Veilys langs Hogstvetveien - undergang NSB til S.Moer	60
08	Gangfelt og veilys i X mellom Askehaugveien og Kongeveien	20
09	Gang-og sykkelvei ved Furumoen inkl.busslomme	705
10	Gang-og sykkelvei langs Kjærnesveien	3 300
11	Gang-og sykkelvei fra Furumoen til Revhaugkrysset	900
12	Gang-og sykkelvei Meierikrysset – Syverudveien	560
13	Gang-og sykkelvei Egget-Melby inkl.fartshumper	1 735
14	Rundkjøring i Rustadporten og av-/påstigningsplass i Kroerveien	500
15	Venstresvingfelt på Kongeveien ved Bølstad gjenbruksstasjon	500
16	Gang-og sykkelvei langs Sundbyveien	3 400
17	Endring/utbedring av Norderåstoppen	2 000
18	Gang-og sykkelvei fra x med Syverudveien til Egget	4 000
19	Veirekkverk langs fortau gjennom Sporretfeltet	180
20	Gang- og sykkelvei fra Bestefars vei, langs Kroerveien, til krysset med Solfallsveien	150

Prioritet	Tiltak	Beregnet kostnad 1000 kr
21	Ny Bølstad bru	2 000
22	Legge Hogstvetbekken i nytt elveleie ved behov	850
	<b>Til sammen</b>	<b>21 067</b>

## Riksveier

Prioritet	Tiltak
01	Ny rv 152 Holstad - Ås sentrum
02	50 km/t på rv 154 – Nordbyveien
03	Gang-og sykkelvei/fortau langs Holstadveien fra Sentrakrysset til Nyborgveien
04	Redusere hastigheten til 30 km/t på riksvei 152 forbi Brønnerud skole i skoletiden
05	Forbedre veilyset i gangfelt på rv 152 ved Åsgård skole og i kryss med Idrettsveien
06	Gangveisluse ved Meierikrysset; rv 152
07	Gangfelt til busslomme ved NLH på sørsiden av Rv 152
08	Gangveisluse ved Fougnerbakken; rv 152
09	Utbedring av hovedinnkjøringen til UMB fra riksvei 152
10	Flytte kryssningspunkt ved Shellstasjonen Korsegården
11	Utbedre gang-og sykkelveien fra Meierikrysset til IHA (husdyrfag)
12	Opphøyd gangfelt på riksvei 152 ved kryssningspunktet Kvestadveien/Gamle Mossevei
13	Fartsgrense 50 km/t på riksvei 152 på strekningen Nyveien-Fjøser. Pluss markering av gangfelt
14	Opphøyde gangfelt rv152-Holstadveien
15	Fartsgrense på 40 km/t i Sundbyveien
16	Opphøyd gangfelt på rv 154 ved Bamsebu
17	Opphøyde gangfelt ved Aud Max og Samfunnsveien
18	Diverse tiltak i x rv 154 og Nygårdsveien
19	Venstresving på rv 156 - Mosseveien i x med Toveien
20	Utkjørselsanering rv 156 - Mosseveien, ved Nedre Bekk
21	Veirekkverk langs fortau i Sentralveien; rv 152
22	Merke gangfelt i krysset riksvei 152/Osloveien
23	Venstresvingfelt på rv 152 i x med Osloveien
24	Venstresvingfelt på rv 154 i x med Grenseveien
25	Markering av gangfelt på rv 154 ved Tamburbakken
26	Parkeringsplass ved Askehaugkrysset; rv 156
27	Tilrettelegge for gang-og sykkelvei langs Gml Mossevei fra Ringnes til Oslo grense
28	Lysregulering av gangfelt ved Bamsebu, rv 154
29	Stenge utkjøringen fra Solbergveien til rv 154
30	Gang-og sykkelvei langs rv 154 fra Tamburbakken til Ski grense
31	Forbedre leskur i busslomme ved E6 Korsegården
32	Gangveiundergang i Meierikrysset; rv 152
33	Søndre Tverrvei

**Utv.sak nr 92/06**  
**R-232 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET**  
**OMRÅDE**  
**VED KJÆRNESSTRANDA**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-232

Saknr.: 04/2238

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/05	09.06.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	92/06	19.10.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 19. oktober 2006:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, jamfør § 30, vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda, som vist på reguleringskart datert 30.05.05, sist revidert 25.09.06, med reguleringsbestemmelser datert 30.05.05, sist revidert 24.07.06.

Ås, 21.09.06

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2005:**  
**Hovedutvalg for teknikk og miljøs behandling 09.06.2005:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 09.06.2005:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda som vist på reguleringskart datert 30.05.05 med reguleringsbestemmelser datert 30.05.05.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	08.03.05
Det faste utvalget for plansaker 1. gang:	09.06.05
Offentlig ettersyn:	24.06.05-25.08.05
Det faste utvalget for plansaker 2. gang:	14.09.06
Kommunestyret:	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart 1:20 000 datert 27.05.05
2. Reguleringskart 1:1500 datert 30.05.05, sist revidert 25.09.06
3. Reguleringsbestemmelser datert 30.05.05, sist revidert 24.07.06

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Ortofoto  
Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater ifølge egen liste

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn**

Utgangspunktet for igangsetting av reguleringsarbeid for dette området ved Kjærnesstranda, er at området ligger innenfor 100 metersonen som omfattes av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Hensikten med reguleringen er i henhold til kommuneplan for Ås 2002-2012 arealdelen, å sikre dagens bebyggelse og allmennhetens ferdsel i strandsonen samt hindre videre utbygging av strandsonen.

**Planstatus**

Området er uregulert. Planområdet er i henhold til kommuneplanens arealdel disponert til blandet område for boliger og fritidsbebyggelse. Den østre delen av planområdet utenfor byggesonen er disponert til landbruk, natur- og friluftsområde, LNF.

**Beskrivelse av planområdet**

Planområdet strekker seg fra Kjærnes brygge og eiendommen gnr 111 bnr 154 i sør til og med eiendommen gnr 111 bnr 24 i nord. Området omfatter arealet fra strandsonen og ca 100 meter innover på land. Området er ca 350 meter langt og 100-120 meter bredt. Topografisk består området av stranden og bebyggelsen på flaten innenfor strandkanten samt en bratt skogkledd skrent. Se for øvrig uttalelse fra Ellen og Kjell Kasbohm, pkt 4 nedenfor.

**Beskrivelse av planforslaget**

Planen viser at hytte- og boligområdet på østsiden av veien Kjærnesstranda er foreslått regulert til boligformål. Flere av eiendommene med samme hjemmelshaver er foreslått sammenføyd. Boligeiendommen gnr 111 bnr 37 er foreslått delt i tre hvorav to parseller er forelått til boligformål og den tredje og nordre parsellen er til *spesialområde friluftsområde*.

- Strandsonen er foreslått regulert til henholdsvis *spesialområde/naturvernområde* og *spesialområde/friluftsområde* fra Kjærnes brygge og frem til eiendommen gnr 11 bnr

24. Fra og med eiendommen 111/24 er det foreslått en utfylling/ bygningskonstruksjon på yttersiden av eiendommen 111/24 slik at friluftsområdet fortsetter til plangrensen i nord.

- Landbruk-, natur- og friluftsområdet øst for bebyggelsen er også foreslått regulert til *spesialområde/friluftsområde*. Det samme gjelder for en parsell som foreslås fradelt fra gnr 111 bnr 37 og ligger rett sør for eiendommen gnr 111 bnr 191.
- Båtanlegg i sjøen er foreslått regulert til *spesialområde/private småbåtanlegg*.
- Veien Kjærnesstranda er foreslått regulert til *spesialområde/ privat vei* med totalt 5 meters bredde fra Kjærnes brygge og frem til eiendommen gnr 111 bnr 24/201. Veien skal være en kombinert bilvei og gang- og sykkelvei. Det er foreslått en møteplass ved det foreslåtte spesialområde/friluftsområde sør for eiendommen gnr 111 bnr 191.
- Eiendommen gnr 111 bnr 37 som i dag eies av Inger Synnøve Mathisen, er foreslått delt i 3 der den nordre parsellen er foreslått regulert til spesialområde/friluftsområde mens de to søndre parsellene foreslås regulert til boligformål. I forbindelse med byggesak på den fradelte parsellen med låven, skal det vurderes hvorvidt eksisterende bygning er bevaringsverdig.
- Eiendommene gnr 111 bnr 154, 178 og 257 er foreslått sammenføyd. Det samme gjelder eiendommene gnr 111 bnr 56 og 250. Eiendommene gnr 111 bnr 24 og 201 er også foreslått sammenføyd.
- Det er for øvrig foreslått reguleringsbestemmelser som angir klare byggegrenser mot sjøen for samtlige eiendommer samt **maksimal utnytting av eiendommene?** Reguleringsbestemmelsene sier videre noe om forbud mot bygningsmessige og andre tiltak i strandsonen. Det er dessuten foreslått reguleringsbestemmelse som skal sikre allmenn bruk av den private veien.

Kommunen anser det å sikre en sammenhengende grøntstruktur langs sjøen og mellom sjøen og skogområdet øst for bebyggelsen som et viktig ledd i å ivareta landskapskvaliteter, åpne ferdelsmuligheter, allmennhetens tilgjengelighet og barn og unges interesser innenfor dette spesielle området langs Oslofjorden.

### Helse, miljø og samfunnsikkerhet

Det er foretatt en risiko og sårbarhetsanalyse for planområdet. Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom, ras eller eksplosjon, radonforekomst, støy og forurensning av vann eller grunn. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Beliggenhet ved Oslofjorden tilsier imidlertid at det skal legges vekt på tilgjengelighet for allmenn ferdsel i strandsonen.

### Forhåndskommentarer

Planen ble forhåndsvarslet 8. mars 2005. Det er kommet inn følgende forhåndsuttalelser til planarbeidet:

1. Statens vegvesen (02.03.05)

Vegvesenet har ingen bemerkninger til planarbeidet

## 2. Akershus fylkeskommune (17.03.05)

Fylkesrådmannen har følgende merknader til varsel om igangsatt regulering: Det opplyses om at det tidligere er registrert steinalderlokaliteter i nærområdet. Nærhet til tidligere registrerte kulturminner samt de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering i form av boplasser fra yngre steinalder. Det opplyses at det mest potensielle området for steinalderlokaliteter ligger i planens sørøstre del. Fylkesrådmannen opplyser at fylket vil bekoste registreringen ettersom planens formål er å sikre dagens bebyggelse, allmennhetens ferdsel i strandsonen samt hindre videre utbredelse av bebyggelse i strandsonen. Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader.

## 3. Hafslund Nett AS (18.03.05)

Det opplyses at Hafslund Nett AS har lavspenningskabel/luftanlegg innenfor det regulerte området. Ellers gjelder de generelle regler om at nybygg ikke må redusere adkomsten til og ventilasjonen fra nettstasjoner. Vider skal eventuell flytting eller bygging av nye anlegg i sin helhet bekostes av tiltakshaver. For strømforskyning til nybygg må det avsettes nødvendig areal for nettstasjon.

## 4. Ellen og Kjell Kasbohm (19.03.05 og 02.05.05)

Eiere av eiendommene gnr 11, bnr 24 og 201 opplyser at Kjærnesstranda tidligere ble kalt Skrekkensten og har hatt fast bosetting siden 1700 tallet. Siden den første strandsitter de kjenner til Nils Nilsen bodde der fra 1739-1763, har det frem til vår tid bodd folk på stedet som i hovedsak har ernært seg gjennom tømmerdrift, fiske og jordbruksarbeid. I dag ligger det 5 helårsboliger og 3 hytter innenfor planområdet.

Kasbohm beskriver videre de topografiske forholdene og betegner området som et flatt og forholdsvis smalt bebygde parti helt nede ved sjøen avgrenset av en bratt og ufremkommelig skråning opp mot Vestnebb. Det opplyses at det ved flere anledninger er observert slettsnok i skråningen. Det nevnes dessuten at det er flere gravrøyser fra bronsealderen i området. Det nevnes at det 100 meter nord for planområdet ligger en hytte, gnr 111 bnr 193. Rett nord for denne sperres videre adkomst nordover av en loddrett fjellskjæring som ender is sjøen. For å sikre adkomst frem til Vestnebb og Speilodden har Kjærnes Vel med støtte fra Ås kommune opparbeidet en sti frem til og inn i området via Sommer- og Vårveien samt sti mellom Kjærnes brygge og Sommerveien.

De beskriver videre at det ligger brygger og flytebrygger i området langs sjøen fra P0535 på kartet og nordover. Helt i nord ligger en slipp for båtøptak som benyttes til fortøyning av småbåter samt nødvendige innretninger til båtfeste for eiendommene langs Kjærnesstranda. De foreslår at dette området bør reguleres til *spesialområde for anlegg i sjøen*.

Kasbohm ønsker at bnr 201 som i dag er en stor dobbeltgarasje, reguleres til helårsbolig på linje med bnr 24 og 39. De foreslår at en del av bnr 24 tillegges bnr 201.

Avslutningsvis foreslår de at veien Kjærnesstranda reguleres til *spesialområde privat vei/turvei*.

I sitt brev av 02.05.05 gjør Kasbohm oppmerksom på at bukta like nord for Kjærnes brygge ved fjære sjø er et viktig beiteområde for flere sjøfuglarter, gjess og ender.



Dessuten hekker vanligvis tjeld på det lille skjæret midt i bukta. De ønsker at området finner en reguleringsmessig forankring som sikrer fuglelivet i strandsonen.

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen (14.04.05)

Miljøvernavdelingen uttaler at allmennhetens ferdselsmuligheter nord i planområdet synes begrenset av eksisterende bebyggelse og at dette er forhold som bør løses i forbindelse med reguleringsplanprosessen slik at ferdselmulighetene i strandsonen sikres. De anbefaler videre klare byggegrenser mot sjø, klare bestemmelser i forhold til størrelse på hus og at hensynet til landskap og vegetasjon innarbeides i planbestemmelsene.

Beredskapsavdelingen bemerker at det skal tas beredskapsmessige hensyn ved all planlegging etter plan- og bygningsloven og at dette innebærer en risiko- og sårbarhetsanalyse.

6. Synnøve Mathisen (14.05.05)

Brevet er noe uklart men det synes som om eier av gnr 111 bnr 37, Synnøve Mathisen, innledningsvis viser til beskrivelse fra Bjørn Morten Kjærnes om hvordan eiendommen 111/37 tidligere har vært forsøkt delt. Mathisen kommer med videre begrunnelse for hvorfor det fortsatt er ønskelig å dele eiendommen i 3 tomter.

### **Kommentarer til uttalelsene**

Teknisk sjef har tatt samtlige uttalelser til orientering.

Når det gjelder uttalelse 4 er ønsket om å endre på eiendommenes størrelse (gnr 111/24 og 111/201) ikke etterkommet, idet teknisk sjef anser de to eiendommene til sammen for liten til å kunne deles i to separate tomter til boligformål. I stedet er eiendommene foreslått sammenføyd. Det vil bli vurdert om det i stedet kan tillates tomannsbolig på eiendommen.

Når det gjelder uttalelse 6 og ønsket om å dele eiendommen gnr 111 bnr 37, er dette delvis etterkommet ettersom eiendommen er foreslått delt i to tomter til boligformål. Den siste parsellen er foreslått regulert til spesialområde friluftsliv.

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

I forbindelse med planarbeidet er det foretatt vurderinger av hva som ville være de mest hensiktsmessige reguleringsformål innenfor planområdet i forhold til planens formål om å sikre dagens bebyggelse og allmennhetens ferdsel i strandsonen samt hindre videre utbygging av strandsonen. Flere løsninger er diskutert, løsninger som teknisk sjef anser som dårligere egnet i forhold til å opprettholde målsettingen med reguleringsplanen enn forslaget som her presenteres. Administrasjonen forventer uttalelser fra de berørte parter om planforslaget.

I forbindelse med offentlig ettersyn vil en vurdere om planområdet skal utvides nordover til å omfatte eiendommen gnr 111 bnr 193 "Veiløs".

Teknisk sjef anbefaler at det faste utvalget for plansaker legger forslaget til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for et område ved Kjærnesstranda ut til offentlig ettersyn.

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

Det faste utvalget for plansaker behandlet saken i møte 9. juni 2005. sak 76/05, og vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. I medhold av utvalgets vedtak ble saken annonsert månedsskiftet juni/juli og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.06.05-25.08.05. Saken ble

dessuten sendt offentlige myndigheter og berørte grunneiere til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

7. Statens vegvesen (30.06.05)

Vegvesenet har ingen bemerkninger til planarbeidet ettersom ingen riks- eller fylkesveier er direkte berørt av planforslaget.

8. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (01.08.05)

Fylkesrådmannen opplyser at arkeologisk registrering av planområdet er gjennomført. Det ble registrert to automatisk fredete kulturminner innen planområdet; en boplass fra eldre steinalder og tre gravrøyser fra bronsealder. Kulturminnene inkludert sikringssone på 5 meter er fredet. Det bes om at kulturminnene markeres med tydelig skravur på reguleringskartet. Fylkesrådmannen ber dessuten om at dersom en under arbeid i marka støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses hvis det berører fornminnet eller dets sikringssone. Fylkestrådmannen er for øvrig positiv til planforslaget.

9. Grunneiere på Kjærnesstranda (08.08.05)

Inger Synnøve Mathisen (gnr 111/37), Trond Karlsen (111/56,250), Kjell Østlie (111/191), Karin Aunes og Egil Nilsen (111/154, 178, 248, 257), Sven Erik Gundersen (111/12), Lillian Ingebjørg Bratli (111/39), Ellen og Kjell Kasbohm (111/24, 201) har kommet med felles uttalelse til planforslaget. Beboerne ønsker planforslaget velkommen og mener det på de fleste punkter gir fornuftige løsninger og kan skape en etterlengtet trygghet. De peker imidlertid på 3 punkter de mener bør endres i forslaget til reguleringsplan.

De mener eksisterende veibredde på ca 3 meter på Kjærnesstranda er tilstrekkelig og mener bredere vei vil kunne medføre større fart og være uheldig bl.a. for barn som leker langs veien. Det er heller ikke ønskelig med parkering langs veien og møteplass. De uttaler at dersom kommunen på tross av oppsitternes ønsker, vedtar å utvide veien, vil de kreve at kommunen overtar vedlikehold og betaler for ekspropriasjon av areal til vei og møteplass. Videre mener grunneierne at sammenføring av eiendommer er av privatrettslig natur og ikke hører hjemme i en reguleringsplan. Når det gjelder forslaget om utfylling i strandsonen forbi gnr 111 bnr 24, er det ifølge oppsitterne ikke behov for dette ettersom det allerede er en sti her som går fram til eiendommen Veglaus nord for planområdet. En utfylling på utsiden hevdes å ville komme i konflikt med bryggen på eiendommen og ødelegge strandsonen og bes tatt ut av planforslaget.

10. Inger Synnøve Mathisen (15.08.05)

Mathisen, eier av gnr 111 bnr 37, er positiv til planforslaget for sin eiendom. Mathisen er imidlertid misfornøyd med at nordre del av eiendommen foreslås regulert til friluftsområde. Hun viser til at den gamle kjerreveien mellom eiendommene 111/37 og 111/11 bør være den naturlige tilknytningen mellom grøntarealene i området. Ettersom hun har avstått grunn til fremføring av vann og kloakk, ønsker hun at den nordre parsellen kan benyttes til boligformål. Det vises for øvrig til kommentar fra Bjørn M. Kjærnes nedenfor.

11. Bjørn Morten Kjærnes (15.08.05)

Det fortelles at da undertegnede besteforeldre døde, ble eiendommen "Skrekken" etter deres ønske overtatt av hans tante Synnøve Mathisen mot at undertegnede hadde rett til å skille ut en tomt bak låven. Bjørn M. Kjærnes er oppvokst i området. Kjærnes har ved flere tidligere anledninger hatt møter med ansatte i Ås kommune og blitt anbefalt å vente med

en søknad til etter at vann og kloakk var lagt frem til området. Da kommuneplanen fastslo at området var disponert til blandet hytte- og boligformål, forsto han det som om at dette åpnet for mulighet for å søke om å skille fra og bebygge tomten på nordsiden av låven. Nå er vann og kloakk på plass, og Kjærnes er klar for å bygge. Han hadde uansett tenkt å søke om fradeling av tomta i løpet av kommende år. Så kom oppstart av reguleringsplanen ham i forkjøpet.

Kjærnes opplever forslaget om å ikke kunne bebygge den nordre delen av tomta som å bli fratatt sin arv etter sin far og besteforeldre. Har argumenterer videre for bebygging av denne tomta. Blant annet beskriver han den naturlige tilgangen til grøntområdet bak via den gamle tømmerstien mellom 111/54 og 111/23 og mellom 111/37 og 111/11. Han skriver at parsellen nord for låven består enten av steil fjell eller tidligere dyrket mark og at det ble plantet grantrær som altså ikke er en del av den naturlige vegetasjonen. I en periode da besteforeldrene drev småbruk på stedet, sto det et grise-/hønsehus der. Det ble dessuten opplyst fra kommunens side at byggegrensene kunne legges slik at en kunne legge bebyggelsen helt inntil tomtegrensen mot fjellet i bakkant. De to nordre parsellene vil kunne ha felles adkomst.

#### 12. Kari Aunes Nilsen og Egil Nilsen (17.08.05)

Eiere av gnr 111/154, 111/178, 111/248 og 111/257 gir følgende opplysninger i forbindelse med forslaget om sammenføring av deres eiendommer. Eiendommen Kjærnesveien 131, gnr 111 bnr 154, er bolighus med hoved- og hybelleilighet og 5 parkeringsplasser. Kjærnesveien 133 (gnr 111/178) er kontor, verksted og lager som de mener ikke passer inn nær strandsonen. De ønsker at denne slås sammen med dobbelgarasjen på gnr 111/257 og reguleres til boligformål. Denne eiendommen vil da ha 4 parkeringsplasser. Bebygd strandeieendom gnr 111/248 ønskes beholdt som separat eiendom.

#### 13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (18.08.05)

Fylkesmannen viser til kommentarer i forbindelse med varsel om igangsatt reguleringsarbeid og har ingen ytterligere bemerkninger. Beredskapsstaben har ingen merknader til de risikovurderinger som er foretatt.

#### 14. Ås kommunes administrative planforum (31.08.05)

Planforum uttaler at det bør vurderes alternativ adkomst (sti) inn til friluftsområdet nordøst for det regulerte området. Det foreslås ny befaringsvei.

### **Kommentarer til uttalelsene**

Til uttalelse 8: Kulturminnene med sikringssone vil bli markert med skravur på reguleringskartet slik det bes om.

Til uttalelse 9: Når det gjelder foreslått regulert veibredde på 5 meter, er dette et standard (minste)mål for regulert veibredde av denne typen veier. Dette betyr ikke automatisk at veien skal opparbeides i den bredden nå, men at det skal avsettes arealer til veiformålet som sikrer eventuelle skuldre for snøopplag eller annet. Selve veibanen antas å utgjøre ca 3 meter av den totale bredden. Når det gjelder møteplass er denne foreslått som en lomme langs veien som kan benyttes ved møting av andre kjøretøyer slik at en ikke bruker private boligtomter til dette. Rådmannen vil vurdere å ta møteplassen ut av planforslaget. Angående det regulerte friluftsområdet SF2 er dette vist videreført på vestsiden av eiendommen gnr 111/24 i den hensikt å reservere en korridor for allmennhetens ferdsel

langs sjøen. Detaljutformingen av passasjen vil en komme tilbake til ved en fremtidig opparbeiding av denne. Eksisterende sti vil kunne benyttes så lenge grunneier samtykker. Reguleringsforslaget er derimot ment å sikre allmennhetens interesser uavhengig av den enkelte grunneiers velvilje.

Til uttalelse 10 og 11:

Når det gjelder disponeringen av eiendommen gnr 111 bnr 37 "Skrekken" er det fra eier og eiers nevøs side vist til at han, Bjørn Morten Kjærnes, ifølge besteforeldre hadde rett til å skille ut en tomt på nordsiden av låven, som et ledd i å la nær familie fortsette å bo i området. Denne retten kan imidlertid realiseres bare dersom offentlige myndigheter, først og fremst Ås kommune, samtykker til slik fradeling. Administrasjonen er ikke bundet av hva tidligere ansatte måtte ha sagt og ment i denne saken. Både før og etter siste kommuneplanrullering har 100 meters beltet langs Bunnefjorden vært omfattet av restriksjoner i forhold til byggevirksomhet. I den gjeldende kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på sikring av strandsonen samtidig avklaring av muligheter og restriksjoner for grunneiere i området. Intensjonene i gjeldende kommuneplan har vært å foreta en tydeliggjøring og tilstrømming i forhold til boligutvikling i områdene langs sjøen. I lys av denne restriktive linjen, er fradeling av "låvetomten" på Mathisens eiendom 111/37 å anse som en kompensasjon for at deler av eiendommen foreslås regulert til spesialområde friluftsliv.

Til uttalelse 12:

Nilsens ønske om sammenføring av eiendommene 111/178 og 111/257 er etterkommet i den forstand at disse eiendommene er foreslått slått sammen med eksisterende boligeiendom 111/154 ettersom eiendommene 111/178 og 111/257 sammenføyd alene ikke er tilstrekkelig store til å kunne bebygges etter en eventuell brann. Strandeieendommen 111/248 er i likhet med de andre strandtomtene foreslått beholdt som egen eiendom.

Til uttalelse 14:

Det vil bli vurdert alternativ adkomst (sti) inn til friluftsområdet fra sør mellom eiendommene gnr 111/11 og gnr 111/37. Det vil bli foretatt ny befarings etter snøsmelting.

**Endring av planforslag – ny høring**

På bakgrunn av blant annet bemerkninger mottatt ved offentlig ettersyn av ovennevnte planforslag, ble det foretatt ny befarings av planområdet i begynnelsen av mai 2006. Hensikten var å se nærmere på avgrensning av boligområdene mot omkringliggende friluftsområde og strandsoner og mulige grøntkorridorer/ stiforbindelser. Viktig premiss for utvikling i området, er å unngå ytterligere nedbygging av strandsonen og sikre allmenn tilgang til denne. Samtidig tillates det i utgangspunktet ingen nye boenheter, med unntak på eiendommen gnr 111 bnr 37 som eies av Inger Synnøve Mathisen. Dette er å anse som en kompensasjon mot at deler av eiendommen er foreslått regulert til friluftsområde og dermed gjort tilgjengelig for allmennheten.

Etter befaringsen kom vi til at det var naturlig å ha en grøntkorridor og mulig gangforbindelse mellom eiendommene gnr 111/37 og gnr 111/11 slik det fremgår av plankart i vedlegg 2. Dette førte til at vi reduserte grøntarealet mellom eiendommene 111/37 og 111/191 slik at samlet areal fra gnr 111/37 som ble foreslått omregulert til friluftsmål skulle være omtrent det samme som i det opprinnelige planforslaget. Dessuten ble det foreslått makeskifte mellom eiendommene gnr 111/37 og gnr 111/11 for å gi bedre arrondering av den foreslått grøntkorridoren. I tillegg til dette ble friluftsområdet

SF2 endret til å omfatte sti over eiendommen gnr 111/24 og vendehammer trukket sørover for å muliggjøre passasje forbi bukten ved foreslått vendehammer. Endret planforslag ble sendt ut på høring med følgebrev datert 09.05.06. Frist for kommentarer ble forlenget til utgangen av juni 2006.

### **Uttalelser til revidert planforslag**

Det er kommet inn følgende bemerkninger til planforslaget som ble sendt ut i mai 2006:

#### **15. Inger Synnøve Mathisen (21.06.06)**

Eier av gnr 111/37 ser meget positivt på at kommunen gjør det mulig å fradele en egen tomt fra gnr 111 bnr 37. Ved å skille ut tomt der låven står, vil en imidlertid bryte med den egenart denne gamle eiendommen har og fortsatt bør ha. Denne egenarten består av luft og åpenhet mellom hovedhus og låve og en stor åpen "lunge" mot sjøen. Låven benyttes i dag som lager for 111/37. Videre vil en med en slik deling endre opparbeidete adkomstveier til hovedeiendommens bolighus. Hjemmelshaver vil med dette bli påført kostnader i tillegg til å miste verdifulle lagringsarealer. Det vises for øvrig til telefonsamtale mellom Bjørn Morten Kjærnes og saksbehandler og sendes med kart som illustrerer hvordan reguleringsplanens hensikt på en langt bedre måte kan ivaretas der også hjemmelshavers interesser er imøtekommet. Forslaget går i korthet ut på å fjerne grøntarealet mellom eiendommene gnr 111/37 og 111/11, beholde det foreslåtte grøntarealet mellom 111/37 og 111/191 og utvide det fra 15 til 20 meters bredde. I bytte mot fradelte tomt ved låven ønsker Mathisen fradeling av areal på østre del av eiendommen 111/37 mot eiendommen 111/11 og dermed ikke makeskifte med sistnevnte eiendom. Adkomst til parsellen foreslås lagt i det regulerte friområdet sør for eiendommene 111/37 og 111/11.

#### **16. Ellen og Kjell Kasbohm (31.05.06)**

Eiere av gnr 111 bnr 24 og 201 bemerker at SPs Spesialområde- Privat småbåtanlegg bør utvides til å omfatte SFs Spesialområde- Friluftsområde i sjø for å fange opp båtslippen som ligger der. Dessuten er friluftsområde SF2 Spesialområde- Friluftsområde 2 plassert for nær bolighuset på gnr 111/24. Det vises til Friluftslovens §§ 1a og 3 og rettspraksis som sier at den private sonen rundt bolighus skal skjermes for allmennhetens rett til ferdsel. De ber om at SF2 reduseres i en sone rundt bolighuset.

### **Kommentarer til uttalelsene**

#### **Til uttalelse 15:**

Rådmannen har forståelse for at eier av gnr 111 bnr 37 ikke ønsker å fradele låvetomta all den tid den brukes som lager for eksisterende bolig. Likevel er det nettopp arealet rundt låven som egner seg best for fradeling til boligformål i forhold til tomteadkomst. Uansett vil det ikke være snakk om noen tvungen opparbeidelse av ny adkomst til eksisterende bolig fordi et eventuelt salg av tomt vil gi økonomiske fordeler for eier. En løsning som foreslått der en skiller fra et areal på oversiden og østsiden av eksisterende bolighus, forutsetter en mer ugunstig adkomstløsning for den fradelte tomte.

#### **Til uttalelse 16:**

Rådmannen tar kommentar fra Kasbohm til etterretning og utvider Spesialområde- Privat småbåtanlegg SPs ved eiendommen på 2,0 daa nordover slik at det også omfatter SFs Spesialområde- Friluftsområde i sjø på 0,4 daa. SPs er dessuten trukket tilbake fra hushjørnet slik det ble bedt om. Videre føres Spesialområde- Privat vei SP fram til eiendomsgrensen mellom 111/39 og Kasbohms eiendom 111/201. Veien foreslås avsluttet

på skrå slik at regulert veiareal SP henger sammen med regulert Spesialområde-Friluftsområde SF2 slik det er vist på plankartet, sist revidert 14.09.06.

### **Deling av eiendommen gnr 111 bnr 37 "Skrekken"**

Forslaget til Inger Synnøve Mathisen om å dele fra et areal på oversiden av eksisterende bolig ble drøftet med hensyn på adkomstløsninger. Bygnings- og reguleringsjefen er kommet til at forslaget vil gi en svært ugunstig tomteløsning. Blant annet er det problematisk å få en tilfredsstillende adkomst for den foreslått fradelte parsellen.

I stedet foreslås det å dele eiendommen 111/37 mellom låven og grøntarealet nedenfor slik at eksisterende adkomst til låven og bolighuset blir liggende på hovedparsellen og det videre opprettes en tomt på vestsiden av låven og atkomstveien slik det er vist på vedlagte reguleringsplankart, sist revidert 14.09.06, **vedlegg 2**. Den fradelte tomte vil få et areal på ca 1700 m<sup>2</sup>.

Dette forslaget til tomtedeling vil også innebære at grensene mellom eiendommene 111/37 og 111/11 opprettholdes slik de er i dag. Det er dermed ikke snakk om noe makeskifte av arealer mellom de to eiendommene for å sikre en grøntkorridor i området. Denne anses å være sikret gjennom foreslåtte byggegrenser.

### **Endring av planbestemmelsene**

Det er foretatt enkelte mindre endringer av reguleringsplanbestemmelsene. Endringene er vist med uthevet skrift i teksten, se **vedlegg 3**.

### **Oppsummering og konklusjon**

Etter en lang saksbehandlingstid med flere høringer, anser vi nå planforslaget for å være i sin endelige form. Planforslaget ivaretar noe av intensjonen med planarbeidet for denne delen av 100- meterssonen langs Bunnefjorden som er å sikre dagens bebyggelse og allmennhetens mulighet for ferdsel i strandsonen samt hindre videre utbygging av strandsonen. Med henvisning til saksutredningen anbefaler rådmannen at kommunestyret vedtar forslag til reguleringsplan for et område ved Kjærnesstranda.

**Utv.sak nr 93/06**  
**GNR 42 BNR 1 FNR 270 - HERUMVEIEN - "EPLEHAGEN"**  
**NYBYGG - STUDENTBOLIGER**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 42/1 -  
270

Saknr.: 06/520

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	93/06	19.10.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 19.10.06**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune godkjennes forslag til situasjonsplan og utomhusplan på gnr 42 bnr 1 fnr 270, og for øvrig med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalg for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett til Dyrø og Moen Arkitekter AS i de oppgitte funksjoner.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte bygninger. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Ås, 09.10.06

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utomhusplan - nedfotografert
2. Situasjonsplan – nedfotografert
3. Fasade-, plan- og snittegning – hus A uten kjeller - nedfotografert
4. Fasade-, plan- og snittegning – hus A med kjeller/underetasje - nedfotografert
5. Typiske planer 1. og 2. etasje - normalhus A
6. Terrengsnitt med fasader – nedfotografert
7. Plan- og fasadetegninger miljøstasjon – nedfotografert
8. Flyfoto – målestokk 1:2000
9. Reguleringsplan - nedfotografert

10. Følg brev til søknad om rammetillatelse
11. Beskrivelse av prosjektet
12. Merknad datert 15.03.06 fra Herumveien vel
13. Merknad datert 20.03.06 fra Siri Kjær
14. Merknad datert 20.04.06 fra Sidsel Krosby Meløe
15. Kommentar til klager datert 05.04.06 fra Dyrø og Moen Arkitekter MNAL
16. Protokoll fra HTM's møte den 14.09.06
17. Notat datert 29.09.06 vedr. HTM's merknader fra Dyrø og Moen Arkitekter MNAL
18. Innspill til rullering av kommuneplanen datert 14.03.06 fra Herumveien vel
19. Tilsagn om feste av tomt i Eplehagen fra UMB
20. Uttalelse datert 06.04.06 fra Akershus fylkeskommune

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Dyrø og Moen Arkitekter AS, St. Olavs plass 3, 0165 Oslo
2. Studentsamskipnaden i Ås, 1432 Ås
3. Herumveien vel v/Petter Heyerdahl, Kilehagen 4, 1430 Ås
4. Siri Kjær, Herumveien 17, 1430 Ås
5. Sidsel Krosby Meløe, Isbjørnveien 14, 9020 Tromsdalen

**SAKSUTREDNING:**

**Tidlig behandling av saken**

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok enstemmig i møte den 16.03.00, sak nr. 21/00, rammetillatelse for oppføring av 12 bolighus for studenter på gnr 42 bnr 1 fnr 270. Det var beregnet plass til totalt 160 studenter, og det var vist 2 forskjellige hustyper. Vedtaket ble påklaget av naboer, men Hovedutvalg for teknikk og miljø tok ikke klagen til følge i møte 30.05.00, sak nr. 43/00. Fylkesmannen godkjente kommunens vedtak i brev datert 31.08.00. Tillatelsen er gyldig i 3 år etter at tillatelsen er gitt. Ettersom tiltaket ikke er igangsatt, er tillatelsen falt bort. Dyrø og Moen Arkitekter AS har derfor på vegne av Studentsamskipnaden i Ås sendt inn en ny søknad, som er en videreføring av det tidligere prosjektet, men der det er foretatt enkelte justeringer.

**Eksisterende forhold**

Gnr 42 bnr 1 fnr 270, "Eplehagen" i Herumveien har et samlet areal på ca 13000 m2. Tomta er svakt skrånende mot sydvest og har gode solforhold. Eiendommen ligger i gangavstand fra sentralområdet til Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), på øst/oversiden av studentbyen Pentagon og på vestsiden av Herumveien. Mellom tomten og Studentbyen Pentagon ligger eiendommen Herumveien 17. Denne eiendommen er regulert til spesialområde bevaring, og har til dels tett vegetasjon. På oversiden av Herumveien er det spredt villabebyggelse, og på motsatt side av hovednedkjøringen til Pentagon ligger boligområdet Kilehagen.

**Gjeldende regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for del av Kilehagen (R-175), vedtatt i kommunestyret 21.04.99. Området er regulert til byggeområde for boliger, et fellesområde for parkering og spesialområder for bevaring av fornminner. Området er regulert med maksimal



mønehøyde 10,5 meter over lavest planert terreng, men ikke høyere enn cote 105,0. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 25 % av tomtens nettoareal.

### **Krav til utomhusplan**

Av reguleringsbestemmelsenes § 3d går det fram at det skal være godkjent en plan for den ubebygde delen av tomta – utomhusplan før det behandles / godkjennes byggesøknader, jfr. plan- og bygningslovens § 69 pkt. 1 og 3 med vedtekt for Ås kommune.

Tiltakshaver har søkt om rammetillatelse for utbygging av ”Eplehagen” – en tomt i Herumveien - i sin helhet, samt for hver enkelt av bygningene. Teknisk sjef finner det derfor hensiktsmessig å ikke bare vurdere utomhusplanen i denne saken, men også andre forhold. Dette vil senere gi et enklere utgangspunkt for å fatte vedtak om rammetillatelse for hver av bygningene. I denne omgang legger derfor teknisk sjef fram for Det faste utvalg for plansaker en sak som har karakter av en disposisjonsplan. Det forutsettes at rammetillatelser og videre behandling av hver bygning behandles på delegert myndighet.

### **Forslag til bebyggelse**

Dyrø og Moen Arkitekter AS har på vegne av Studentsamskipnaden i Ås, sendt inn en søknad om å bygge ut eiendommen gnr 42 bnr 1 fnr 270, ”Eplehagen”/Herumveien med 10 frittstående like bolighus (hustype A1-10). Bygningene er i 2 etasjer, med 2 leiligheter i hver etasje, bestående av 4 enkelthybler, dvs. 16 stk. hybler i hvert bolighus. 2 og 2 beboere i hver hybel deler våtrom, med felles kjøkken-/stueavdeling og bod. Leilighetene har atkomst fra felles sval. 3 stk. bolighus har i tillegg underetasje/kjeller (hustype A2, A8 og A10), som skal benyttes til felles boder, lager, vaskeri og fjernvarmesentral. Til sammen er det 40 leiligheter i feltet, med plass til 160 studenter.

Hver leilighet har et bruksareal på 108 m<sup>2</sup> BRA. Hvert bolighus har et bruksareal på til sammen 432 m<sup>2</sup> BRA og et bebygd areal på 273 m<sup>2</sup> BYA (inkl. sval/trapp). Samlet bruksareal for hele feltet, inklusiv utvendige boder og 3 kjellere/underetasjer, utgjør 5027 m<sup>2</sup> BRA. Total BYA for hele feltet blir 2776 m<sup>2</sup>, som gir en grad av utnyttning på %BYA = 21,4%.

Husene er foreslått gruppert rundt tun, og bebyggelsen knyttes sammen langs et gangveisystem. Atkomst til den enkelte bolig er fra svalganger som er knyttet til felles gate/tun. Fellesrom vender inn mot atkomstveier og tun. Det er tatt utgangspunkt i å tilpasse prosjektet både til den eksisterende villabebyggelsen og bebyggelsen på Pentagon. Bebyggelsen er tenkt utført med rød tegl som hovedfasademateriale for å binde området sammen med Pentagon. For å skape noe variasjon i uttrykk vurderes det om inngangspartier (svalganger med trapp) skal gis ulik fargesetting.

### **Atkomst/parkering**

I reguleringsplanen er det fastsatt at det skal være 0,33 p-plasser pr. beboer. All bilparkering legges i tomtens nordre del med egen avkjøring fra Herumveien. På situasjonsplanen er det vist ca. 54 parkeringsplasser. Ved å ha atkomst og parkering på tomtens nordre del, unngår man biltrafikk til dette boligområdet i resten av Herumveien. Det er kort avstand til UMB, slik at gangveisystemet ventelig vil være mest benyttet for all daglig ferdsel til og fra UMB. Parkeringsplassen er også et åpent landskapsrom, og dette gir den verneverdige eiendommen i nr. 17 en tydeligere markering sett fra Herumveien. Herumveien er utført relativt trafiksikker med separat gang- og sykkelvei, samt fartshumper..

Det er foreslått gangvei langs deler av nedkjøringsveien til Pentagon, slik at tilgjengelighet i og rundt området bedres. Det nye gangveisystemet skal knyttes til gangveisystemet i Pentagon og gangveien langs Herumveien. I det nordvestre hjørnet, utenfor porten til eiendommen Herumveien 17, anlegges det en mindre sti som forbindelse til den eldste delen av Pentagon.

### **Orientering om saken i Hovedutvalget for teknikk og miljø**

Bygnings- og reguleringsjefen orienterte Hovedutvalget for teknikk og miljø om byggesøknaden i møte den 14.09.06. Utvalget ønsket at Bygnings- og reguleringsjefen tok kontakt med tiltakshaver for å 1) få endret atkomstveien til boligene, 2) få mer luft, utsikt og lys mellom husene, og vurdere 3) muligheten for å spre parkeringsarealene mer utover i byggefeltet.

På bakgrunn av HTM`s merknader hadde bygningsmyndighetene et møte med utbygger den 27.09.06. Etter dette påpeker utbygger følgende:

1. Mer luft, utsikt og lys mellom husene: Foreslått bebyggelse ligger svært lavt i forhold til gjenboere på motsatt side av Herumveien. Det er videre lagt opp til at det skal være frisikt til kulturminnene i området. De mener at siktlinjer til kulturminnene her må veie mer enn den enkelte gjenboers ønske om utsikt, og dette er også i hht. ønske fra Akershus Fylkeskommune. Bebyggelsen mot Herumveien er trappet ned slik at den følger terrengfallet, og er samtidig også sideveis forskjøvet slik at dette vil dempe virkningen av den samlede fasadelengden. Når det gjelder utsynet, har prosjektet tatt hensyn til dette ved å ha tilnærmet flate tak på boligene. Mellom husene vil det i tillegg være minst 8 meter brede siktlinjer.

### 2. Alternative atkomster til eiendommen:

Alternative atkomster er enten gjennom Pentagon eller på nedsiden av Pentagon. Da Pentagon er et bilfritt miljø vil det være svært uheldig om dette skulle endres. En evt. ny vei på nedsiden av Pentagon er etter utbyggers mening uheldig av landskapsmessige årsaker. I dag er det en stor miljøkvalitet at kulturlandskapet med beiteland møter bebyggelsen i nedre del av Pentagon mot vest.

### 3. Spre parkeringsarealet mer utover i byggefeltet:

Utbygger viser til at et mer desentralisert parkeringsareal vil medføre at bilene plasseres nærmere den enkelte bolig. Dette vil stimulere til mer bilbruk, og er ikke ønskelig for verken SiÅs eller naboer. De mener det er viktig å opprettholde prinsippet om et bilfritt miljø, og søke løsninger slik at bilbruk reduseres i størst mulig grad.

### **Tilrettelegging for funksjonshemmede (universell utforming)**

De nye boligene legges til rette for beboere med ulike typer funksjonshemninger, som bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. I alle leiligheter i 1. etasje er det tilrettelagt for besøksstandard for rullestolbrukere, og et bad/WC i hver leilighet kan benyttes av denne brukergruppen. En hybel i hver leilighet i 1. etasje er forberedt for at den skal kunne beboes av rullestolbruker med lettere funksjonshemming i fellesskap med andre brukere. Personer med tyngre handikap og spesielle behov skal tilbys annen bolig.

Det legges opp til parkeringsplass for HC-bruker ved den store parkeringsplassen, og ved nedkjøringsveien til Pentagon i tilknytning til gangveisystemet.

### **Uteoppholdsareal/fellesareal**

Det skal være et bilfritt bygningsmiljø, kun med nødvendig servicetrafikk inn mellom husene.

Alle boligene ligger orientert mot gangveisystemet, og er åpnet mot fellesarealer med åpne svalganger. Ved atkomstområdet i tilknytning til boligene er det avsatt plass til sykkelparkering.

Bebyggelsen tilpasses terrengforholdene, og terrenget terrasseres slik at mest mulig av landskapskarakteren beholdes. Hovedtyngden av ny vegetasjon er foreslått lagt opp mot Herumveien og ved nedkjøringsveien til Pentagon som skjerming. Mellom husene og langs gangveier foreslås buskvegetasjon, og ellers rundt boligene beholdes det meste av landskapskarakteren som åpent landskap. Ved hvert hus er det foreslått at det plantes et eget epletre som gir navn og idenitet til det enkelte boligbygg. Utbygger mener at eksisterende vegetasjon på naboeiendommen (Herumveien 17) er tilstrekkelig som skjerming mot vest, og anser det som viktig å beholde åpenheten i landskapsrommet (kulturlandskapet) på tomten.

### **Boder**

Leilighetene med 4 hybler i hus A har 3,5 m<sup>2</sup> felles bod/tørkerom i hver leilighet, og i tillegg har hver beboer en egen bod på ca. 1,4 m<sup>2</sup> i forgangen til hvert hybelrom.

I tillegg vil det bygges et areal med felles boder i underetasje/kjeller i enkelte av husene. Det bygges ikke utvendige sykkelboder da disse av erfaring ikke benyttes, og det er isteden avsatt plass for sykkelparkering i tilknytning til inngangspartiet ved svalene ved hvert hus.

### **Renovasjon/miljøstasjoner**

Det er foreslått 2 stk. like frittliggende miljøstasjoner (søppelboder), hver med et bebyggt areal på 23 m<sup>2</sup> BYA. Bod B1 er plassert ved parkeringsplassen og B2 ved veien ned til Pentagon.

### **Fornminner/kulturminner**

Området har i forbindelse med reguleringsaken vært undersøkt for fornminner. Det er funnet noen kokegroper som er integrert i planene. Det er videre to synlige gravhauger på naboeiendommen Herumveien 17. Denne eiendommen er for øvrig i sin helhet regulert til spesialområde bevaring. Kulturminnene er forsøkt integrert i ny bebyggelse og terrengbearbeiding, og det er bl.a. søkt etablert siktlinjer mot gravhauger. Det tas sikte på å etablere en informasjonstavle innenfor planområdet som beskriver hvilke funn som er registrert. I brev datert 06.04.06 fra Akershus fylkeskommune avskriver de kulturlaget øverst på tomten som kulturminne, jfr. reguleringsbestemmelsenes §7b. Deler av parkeringsarealet er derfor lagt på dette stedet.

### **Varmeanlegg**

Boligene er planlagt med vannbåren varme som hovedvarmekilde. Det er planlagt undersentral for varme i kjeller i hus A2, med tilknytning (rørføringer) til fyrhuset i Pentagon. Det arbeides også med muligheten for fjernvarmetilknytning i kombinasjon med jordvarmeanlegg for hele Pentagonområdet. De nye boligene vil bli en integrert del av dette.

### **Merknader i forbindelse med nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet 3 merknader fra naboer og gjenboere til prosjektet.

Merknad fra Herumveien vel v/flere datert 15.03.06: Herumveien vel mener at det foreslåtte tiltaket vil endre nærmiljøets kvaliteter i betydelig grad. De kan ikke se at dette tiltaket er i tråd med øvrige betydelige utbyggingstiltak som pågår i området. Etter forrige prosjekt har det skjedd betydelige demografiske endringer som det må tas hensyn til.

De savner en redegjørelse for nærmiljø, nærmiljøets kvaliteter og sikkerhet. I lys av disse vesentlige endringene fra forrige prosjekt, mener de at det bør gjøres en konsekvensutredning for tiltaket på det nåværende grunnlag og holdninger til miljøet generelt.

Merknad fra Siri Kjær, Herumveien 17 datert 20.03.06: Siri Kjær har en innsigelse til byggeplanene fordi hun mener at hensynet til naboeiendommen, Herumveien 17, ikke er tilstrekkelig ivare tatt. Hun krever derfor følgende tiltak:

- Langs hele grensen må det etableres en kraftig buskplanting, med utvokst høyde 3-4 m. Det er plass til slik beplantning på arealet mellom eiendomsgrensen og byggegrense unntatt ved P-plassen.
- P-plassen må trekkes vekk fra eiendomsgrensen minst så langt som byggegrensen.
- P-plassen må utformes etter vanlig norm med en kraftig randplanting, jfr. punktene ovenfor, og lavere buskrabatter som deler opp asfaltflaten, og mildner miljøforstyrrelsen av den store parkeringsplassen.
- Bygningene A2 og A4 må legges minst 4 m lenger fra eiendomsgrensen til kulturminnet Herumveien 17.
- Stien fra P-plassen til Pentagon må etableres som forutsatt i reguleringen.
- Nødvendig reparasjon og fornyelse av gjerdet i nabogrensen må inngå i utbyggingsprosjektet.
- Rammeplan/bebyggelsesplan med disse innsigelser må framlegges for fylkeskultursjefen.

Merknad fra Sidsel Krosby Meløe, Herumveien 15, datert 20.04.06: Sidsel Krosby Meløe har på vegne av sin mor, Anna Elisabeth Krosby, sendt inn en innsigelse når gjelder plasseringen av en sti fra P-plassen til Pentagon forbi deres eiendom. På kartet/situasjonsplanen er det en tekst: "Eksisterende sti/tråkk opprettholdes". Imidlertid fremgår det av tegningen at stien er foreslått vesentlig over deres eiendom Herumveien 15, og at den skjærer et godt stykke av det syd-vestre hjørnet av deres tomt. De foreslår at stien fra P-plassen til Pentagon må etableres som forutsatt i reguleringen.

### **Dyrø og Moen AS arkitekter MNAL`s kommentarer til merknader på vegne av Studentsamskipnaden i Ås**

Dyrø og Moen AS arkitekter MNAL viser til at merknadene som er mottatt er relativt sammenfallende med de merknader og innsigelser som kom til deres forrige rammesøknad i 2000. Kommunens vedtak ble den gang anket inn for Fylkesmannen, men klagen ble avvist.

#### Kommentar til merknad fra Herumveien vel v/flere

Utbygger kan ikke gi seg inn på en diskusjon om endring av kvaliteter i nærområdet, da dette blir en svært subjektiv vurdering ut fra den enkelte nabos egne interesser. For dem er det viktig å se byggeprosjektet i en større sammenheng, og ikke minst se dette i forhold til gjeldende regulering.

Utbygger finner det ikke naturlig å vurdere andre utbyggingstiltak som pågår i området, ettersom de søkte om rammetillatelse for dette prosjektet allerede i 2000. De mener også at demografiske endringer ikke har relevans så lenge bestemmelser i reguleringsplanen følges.

De er usikker på hva det konkret siktes til når Herumveien vel savner en redegjørelse for nærmiljøets kvaliteter og sikkerhet. De vil imidlertid vise til at kjørende og gående trafikk er separert, og at parkeringsplassen er søkt plassert slik at den i minst mulig grad skal være til sjenanse for naboer.

De kan vanskelig se at de påståtte endringene i dette prosjektet er vesentlige. Endringene er i hovedsak bearbeiding av form og uttrykk som har gitt reduserte høyder, og et noe mer dempet fasadeuttrykk. Videre er det foretatt mindre justeringer av husplasseringer som bl.a. skal bedre forholdene for naboer. Til slutt kan det nevnes at samlet areal er endret marginalt, men ligger fortsatt godt innenfor reguleringsbestemmelsene. Utbygger kan derfor ikke se at tiltaket krever konsekvensutredning.

#### Kommentar til merknad fra Siri Kjær, Herumveien 17

Utbygger er uenig i at hensynet til Herumveien 17 ikke er ivaretatt. Plasseringen av parkeringsplassen er i samsvar med reguleringsbestemmelsene, og de mener at det er tatt tilbørlig hensyn til nr. 17 vedrørende avstander. De kan ikke se at forslaget bryter med alminnelige normer for utforming av P-plasser. I planen er det også lagt inn en beplantet rabatt.

Når det gjelder reparasjon/fornyelse av gjerdet mot nr. 17 må partene følge "lov om grannegjerde" hvis ikke annet er avtalt. De er sterkt tvilende til om det er riktig å etablere kraftig buskbeplantning langs hele grensen, og om det er i tråd med ulike verneinteresser. Utbygger stiller seg villig til å vurdere supplerende beplantning i enkelte områder når prosjektet nærmer seg ferdigstillelse. De vil også vurdere en forsiktig beplantning i randsonen mot nabogrensen.

Utbygger har trukket bebyggelsen tilbake, åpnet opp landskapsrommet og opprettholdt siktlinjer mot gravhaugen. De mener at de har ivaretatt forholdet til nr. 17 ved den justerte plasseringen av bygningene A2 og A4 i de nye planene. Med bakgrunn i merknaden er stien over innkjøringsveien til Herumveien 17 endret slik det er forutsatt i reguleringsplanen.

#### Kommentar til merknad fra Sidsel Krosby Meløe, Herumveien 15

Utbygger opplyser at de nå har korrigert traseen for sti/tråkk forbi Herumveien 15, slik at den ikke går inn på eiendommen.

#### **Brannsikkerhet**

Studentboligene skal oppføres i risikoklasse 4. Med bakgrunn i risikoklasse og etasjetall vil bygninger i 2 etasjer defineres som brannklasse 1 (ingen hoveddel i kjeller). Bygninger i 3 etasjer vil være i brannklasse 2 (hoveddel i kjeller/underetasje). Avstanden mellom bolighusene er ikke noen steder mindre enn 8,0 m. Hver leilighet og det enkelte hybelrom i hver leilighet skal være egen branncelle med vegger og dører i klasse EI 30. Hvert rom i den enkelte leilighet utstyres med brannalarmanlegg. Utvendig trapp fra leiligheter i 2. etasje defineres som hovedtrapp utenom boenhet. Yttervegg mot trapp skal bygges i egen branncelleklasse. Det skal etableres nødvendige brannkummer i nærheten av bebyggelsen.

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

Teknisk sjef viser til utbyggers kommentarer til HTM's merknader til saken. Utbygger påpeker bl.a. at alternative atkomster til eiendommen har mer uheldige konsekvenser, enn å opprettholde kravet til atkomst i reguleringsplanen. Når det gjelder foreslått bebyggelse, vil denne ligge lavt i forhold til gjenboere på motsatt side av Herumveien. Videre vil et desentralisert parkeringsareal bryte med prinsippet om et bilfritt bomiljø, og vil kunne føre til mer bilbruk.

Teknisk sjef er enig med utbygger når det gjelder synet på de ovennevnte forhold. Prosjektet er i samsvar med reguleringsplanen, og det er godt tilpasset de ytre omgivelser så som bebyggelse og terreng. Fornminnene er lagt naturlig inn i prosjektet, og parkeringen er løst på en tilfredsstillende måte både med hensyn på fornminnene, boområdet og nabolaget. Teknisk sjef mener at å dele opp boligmassen til mindre enheter som her, er mer heldig enn å føre opp tradisjonelt internatbygg. Husene danner tun som medvirker til trivelige boforhold.

Herumveien vel mener at det må gjøres en konsekvensutredning for utbygging av "Eplehagen". Plan- og utviklingsavdelingen i Ås kommune har også registrert at vellet har kommet med innspill til rullering av kommuneplanen i denne sammenheng. Det er vedtatt en reguleringsplan for området, som er i samsvar med overordnet plan. I henhold til plan- og bygningsloven skal derfor en utbygging i samsvar med reguleringsplanen ikke måtte konsekvensutredes. Det legges heller ikke opp til noen annen arealdisponering av dette området i forslag til ny kommuneplan. Skal kommunen nekte utbygging og legge ned byggeforbud, må området omreguleres.

En konsekvensutredning skal utføres når et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn. Dette omfatter utbygging av nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmenntilgjort formål, med et bruksareal på mer enn 5000 m<sup>2</sup>. Videre gjelder det veier, jernbanelinjer og andre samferdselsformål og virksomheter. I dette tilfellet er utbyggingsformålet i samsvar med omkringliggende arealdisponering til boligutbygging, og det er nær Ås sentrum hvor man ønsker utvikling av boliger. Utbyggingen gavner nærliggende virksomheter som UMB. Videre ble trafikk- og atkomstforhold samt miljøforhold drøftet og vurdert i saksutredningen i forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen. Det er derfor lite sannsynlig at området vil bli omregulert.

Søndre Follo Brann- og Redningsvesen har tidligere kommet med sin branntekniske uttalelse til det forrige utbyggingsprosjektet. I den forbindelse ba de om en beskrivelse av branncellebegrensende vegger i 2. etasje opp til takkonstruksjon samt lufting av gesims. Det går ikke fram av det omsøkte prosjektet at dette er omtalt denne gangen heller.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne forslag til situasjonsplan og utomhusplan. Teknisk sjef ber om at det gis delegert fullmakt til å behandle byggesaken for de enkelte bygninger med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

*Dersom det faste utvalg for plansaker godkjenner situasjonsplanen/utomhusplanen, vil følgende gjelde i rammetillatelsen for de enkelte bygningene:*

<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>		
Dyrø og Moen Arkitekter AS	TKL 2	Søkerfunksjon for bygning
<b>Ansvarlig prosjekterende (PRO)</b>		
Dyrø og Moen Arkitekter AS	TKL 2	Bygninger og installasjoner
<b>Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)</b>		
Dyrø og Moen Arkitekter AS	TKL 2	Bygninger og installasjoner

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse og igangsettingstillatelse for de enkelte bygningene. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Ansvarlig utførende for påvisning skal påvise tiltakets plassering og sokkelhøyde i marka i henhold til godkjent situasjonskart og tegninger. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
2. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
3. Søknad om ansvarsrett for utførelse for de enkelte fagområder skal være innsendt og godkjent.
4. Kontrollplan for eventuelle viktige og kritiske områder skal være innsendt og godkjent.
5. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
6. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent.
7. Det skal innsendes dokumentasjon på at det er foretatt uavhengig kontroll av branntekniske løsninger i forhold til kravene i teknisk forskrift. Tegning med beskrivende tekst av branncellebegrensende vegg i 2. etasje opp til takkonstruksjon samt lufting av gesims skal innsendes.
8. Øvrige vilkår som blir stilt i rammetillatelsen.

*Forøvrig skal følgende oppfylles:*

9. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler. Påvisning av vann- og avløpsledninger og graving i offentlig vei meldes til Teknisk etat ved kommunalteknisk avdeling.
10. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen senest ved tilknytning.
11. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
12. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
13. Teknisk forskrifts § 7-2 mht. brannvern må følges.
14. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.
15. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
16. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til Ås kommunes forskrift for oppsetting av husnummerskilt, jfr. § 4.
17. Det forutsettes at hver hybel får tilgang til sportsbod i underetasje/kjeller (hustype A2, A8 og A10).
18. Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealet være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Området skal beplantes for å gi en parkmessig karakter.
19. Fornminnene, som koksteinsgroper, skal beskyttes med gjerder i anleggsperioden. Terrengebearbeiding innenfor sikringssonene skal skje i samråd med Akershus fylkeskommune.
20. Dersom man under arbeid i marka støter på et fornminne som ikke er registrert, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2.ledd.

Saksbehandlingen er gebyrbelagt etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.



**Utv.sak nr 94/06**  
**R-216 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR**  
**SEIERSTEN FERIEPARK**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-216

Saknr.: 04/2115

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/06	19.10.2006

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 19.10.2006:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til reguleringsplan for Seiersten Feriepark, som vist på kart datert 27.09.2006, med reguleringsbestemmelser datert 27.09.2006.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 04.10.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**  
Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	30.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	19.10.2006
Offentlig ettersyn:	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	
Kommunestyret:	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:5000
2. Tiltakshavers beskrivelse av planen
3. Reguleringsplankart (forminsket) datert 27.09.2006
4. Reguleringsbestemmelser datert 27.09.2006
5. Støyrapport, datert 19.08.2005
6. Eksempel på plan, snitt og fasader av utleiehyttene

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakers øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Ingvar Seiersten, Seiersten, 1407 Vinterbro

Morten Andresen, Kongeveien 157, 1407 Vinterbro  
Adressater i følge liste

## SAKSUTREDNING:

### Fakta i saken:

Området som er foreslått regulert som Seiersten feriepark er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Der er området disponert til framtidig campingplass. I retningslinjene til kommuneplanen heter det at "For næringsområde N11, Seiersten, er formålet begrenset til friluftsliv og camping. Det skal utarbeides reguleringsplan med formål som sikrer en virksomhet begrenset til camping og enkel overnatting."

Planområdet er blitt noe utvidet mot nordøst og er totalt på ca 50 dekar. Det er satt av område for servicebygg og inntil 50 utleiehytter. Utvidelsen av planen innebærer at også eksisterende boligeiendom inngår i planområdet. I tillegg er det satt av areal til friområde inkludert turvei og lekeplass, spesialområde for bevaring/kulturminne, område for kommunalteknisk virksomhet, frisiktsoner og felles avkjørsel.

Det vises til vedlegg 2, der tiltakshaver Ingar Seiersten beskriver planforslaget mer detaljert.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, radonforekomst, støy, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap foruten sikring av atkomstvei. Atkomstveien får en bredde på 7 meter med snuplass. Dette gir bedre atkomstmuligheter for brannbil eller ambulanse til området ved eventuelle ulykker. Ny bebyggelse (utleiehytter) blir oppført minst 150 meter fra midtre del av fylkesvei 59.01.

### Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 30.09.2004. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Hafslund Nett AS (13.10.2004) har ingen anlegg innenfor planområdet. Hvordan strømforsyningen skal utføres til den nye ferieparken vil de komme tilbake til når det kan angis eksakt effektbehov. Det må settes av nødvendig plass/areal til nettstasjon. Nybygg må ikke redusere atkomsten til og ventilasjon fra eksisterende nettstasjoner. Flytting av eksisterende/bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av byggherre.
2. Statens vegvesen (19.10.2004) vil ikke motsette seg etablering av turistanlegg/campinganlegg som er i samsvar med kommuneplanen for Ås. Avkjørselen fra fylkesvei 59.01 tilfredsstillende ikke vegnormalenes tekniske krav til sikt og utforming. De skriver at "I forbindelse med etablering av campinganlegg vil vi stille krav om oppstramming av krysset og nødvendig utbedring av sikten i avkjørsel og i innekurven på motsatt side av fylkesvegen. Det vil også bli stilt krav om detaljplan for kryss/vegløsning. Detaljplanen skal godkjennes av vegvesenet. Reguleringsplanens begrensning må derfor utvides til også å omfatte atkomstveg og kryss på fv. 59.02. Krav om at krysset skal være utbedret i henhold til plan godkjent av vegvesenet for det gis igangsettingstillatelse, må tas inn i planbestemmelsene. Krysset skal dimensjoneres for min. liten lastebil (typekjøretøy LL) og utformes i henhold til vegnormalene, håndbok 017 "Veg- og gateutforming"."
3. Riksantikvaren (04.11.2004) gjør oppmerksom på at det er fylkeskommunen som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven.

4. Akershus fylkeskommune (28.01.2005) uttaler at når det gjelder *automatisk fredete kulturminner* tilsier de topografiske forholdene at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Høsten 2002 ble det gjennomført en forundersøkelse for å avgrense utbredelsen til tidligere kjent steinalderboplass i forbindelse med oppstart av et annet område i kommuneplanen. Det viste seg at funntettheten ikke var så stor som tidligere antatt. Funnstedet fikk status som løsfunn. Deres vurdering tilsier at det er behov for å gjennomføre en grundigere avgrensing av funnstedet samt ytterligere søk etter blant annet bosettingsspor fra andre tidsperioder. Fylkesrådmannen krever arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Registreringen anslås til ca 3 ukeverk. Når det gjelder *nyere tids kulturminner* og *andre regionale interesser* har fylkesrådmannen ingen merknader.

#### **Kommentarer til bemerkingene:**

Nr. 1 til 4: Bemerkningene tas til etterretning. Det er satt av areal til kommunalteknisk virksomhet - nettstasjon på reguleringsplankartet. Forslag til kryssløsning er oversendt Statens vegvesen, og krav om kryssutforming og godkjenning er tatt inn i reguleringsbestemmelse nr 9.0. Arkeologiske registreringer er utført og spesialområde; bevaring/kulturminne er avsatt på reguleringsplanen. Det vises til kommentarer nedenfor.

#### **Støymåling:**

Det er foretatt en støymåling, 11.08.2005 av Brekke & Strand akustikk AS v/Lars Strand (se vedlegg 5). Målingene viser at områdene som ligger 150 meter eller mer fra E18 vil ha lydnivåer under 50 dB. Støyforholdene, på de aktuelle arealene, er tilfredsstillende i forhold til gjeldende myndighetskrav.

#### **Atkomst/kryssløsning fra fylkesvei 59.01:**

I brev datert 15.05.2006 skriver Statens vegvesen at de aksepterer at krysset på fylkesvei 59.01 utformes som et T-kryss. Krysset må dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalene, håndbok 017 "Veg- og gateutforming". Det må i den videre planprosessen redegjøres for forventet trafikkøkning i krysset ved etablering av ferieparken. Likedan må det utarbeides en byggeplan for krysset i samsvar med vegnormalene, håndbok 139 "byggeplaner". Byggeplanen skal godkjennes av Statens vegvesen for det gis igangsettingstillatelse. Det bes om at kravene knyttet til utformingen av krysset tas inn i reguleringsbestemmelsene.

#### **Arkeologiske registreringer:**

I brev datert 01.11.2005 oversender Akershus fylkeskommune arkeologisk feltrapport. Det ble registrert en boplass fra eldre steinalder innenfor planområdet. Boplassen ID 91775 er automatisk fredet og må avsettes til *spesialområde bevaring; kulturminne* i reguleringsplanen. Boplassen avgrenses av en bratt bergvegg i sør og av en lavere bergrabb i nord. Mot sørvest stiger berget gradvis mens det er en brattere skråning mot nordvest. Boplassens utstrekning er på ca 10 x 20 meter. Koordinater og ytre avgrensning er vist på kart i rapporten.

Det har vært avholdt flere møter mellom tiltakshaver Ingar Seiersten, ansvarlig utførende Morten Andresen og administrasjonen ved Greta Løkhaug og Ivar Gudmundsen i Ås kommune. Planen og reguleringsbestemmelsene har vært utarbeidet i nært samarbeid. Reguleringsbestemmelsene er satt opp etter kommunens oppsett.

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

Som nevnt innledningsvis er reguleringsplanens innhold i samsvar med kommuneplanens arealdel. 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.

**Utv.sak nr 95/06**  
**GNR 104 BNR 31, NYGÅRDSKRYSET - HYDRO TEXACO - BENSINSTASJON**  
**KLAGE - STATENS VEGVESEN**

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 104/31

Saknr.: 05/542

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	185/06	20.06.2006
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	235/06	01.08.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	95/06	19.10.2006

**Innstilling til det faste utvalget for plansaker HTM 19.10.2006**

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak med saksutredning av 20.06.2006, sak D 185/06. Klagen fra Statens Vegvesen tas ikke til følge.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Ås, 06.10.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Tidligere administrativ behandling:**

Bygnings- og reguleringsjefen sak D 185/06, datert 20.06.2006, Rammetillatelse.

Bygnings- og reguleringsjefen sak D 235/06, datert 01.08.2006, Igangsettingstillatelse for grunnarbeider.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Behandlingsrekkefølge:**

Det faste utvalget for plansaker (HTM)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan
2. Rammetillatelse, sak D 185/06, datert 20.06.2006
3. Igangsettingstillatelse for grunnarbeider, D 235/06, datert 01.08.2006
4. Utdrag av vegloven (§ 30) med kommentarer

5. Forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen, datert 06.06.2006
6. Klage på vedtak i sak D 185/06 fra Statens Vegvesen, datert 28.06.2006
7. Kommentarer fra HydroTexoco, datert 14.09.2006

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med tegninger

Retningslinjer for vegkontorenes behandling av byggegrensesaker

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Statens Vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer

Hydro Texaco AS, Postboks 202 Skøyen, 0213 Oslo

Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmannsgaten 16, 0182 Oslo

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avdeling, Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Bygnings- og regulerings sjefen gav den 20.06.2006, sak D 185/06 rammetillatelse for oppføring av bensinstasjon med tilhørende anlegg. Statens Vegvesen hadde i forbindelse med nabovarslingen bemerkninger til parkeringsplasser og manøvereringsareal innenfor den regulerte tomten.

Hydro Texaco søkte derfor om dispensasjon fra byggegrensen om å anlegge manøvereringsareal og parkering innenfor regulert byggegrense. Statens Vegvesen gikk i en forhåndsuttalelse i mot at dispensasjon skulle gis. Innenfor regulerte områder er det kommunen som har myndighet til å gi dispensasjoner.

Statens Vegvesen skriver i sin forhåndsuttalelse:

*Byggegrensen mot E 18.75 er vurdert og fastsatt i reguleringsplan etter en totalvurdering av veg- og trafikkhensyn og samfunnets behov. En byggegrense fastsatt i reguleringsplan kan bare fravikes ved planendring, jf. plan- og bygningsloven § 28-i og 28-2 siste ledd, eller dersom det foreligger særlige grunner, ved dispensasjon fra planen i medhold av plan- og bygningsloven § 7. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense må således stiles til Ås kommune.*

*Som en forhåndsuttalelse til Deres søknad vil vi bemerke at byggegrensen mot eiendommen gbnr, 104/31 allerede er redusert i forhold til veglovens generelle byggegrensebestemmelser. I henhold til vegloven § 29 er byggegrensen mot riksveg til 50 m (mot viktige riksveger/stamveg inntil 100 m). I forbindelse med reguleringen av eiendommen til bensinstasjon, ble byggegrensen akseptert redusert til 30 m. Forutsetningen var at alt kjøre/parkeringsareal skulle anlegges utenfor byggegrensen. Arealet mellom E18.75 og byggegrensen skal opparbeides som en "grønn buffersone" i samsvar med vedtatt reguleringsplan. En ytterligere reduksjon av byggegrensen kan Statens vegvesen ikke akseptere. Det må derfor påregnes at Statens vegvesen vil motsette seg søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot E18.75.*

I saksframstillingen i sak D 185/06 skriver bygnings- og regulerings sjefen:

*Med hensyn til de 15 oppstillingsplassene for personbiler og 5 oppstillingsplassene for trailere som er vist på situasjonsplanen, og plassert mot øst innenfor regulert byggegrense mot ny avkjøringsrampe, uttaler Statens Vegvesen at disse må legges utenfor byggegrensen. Det er imidlertid bygningsmyndighetene som eventuelt skal gi dispensasjon fra byggegrenser i regulert område. Parkeringsplassene ligger høyt over avkjøringsrampen (3-*

4 m) og vil være til liten sjenanse for ferdselen på rampen eller E- 18 bortenfor. Dersom all aktivitet skulle legges utenfor byggegrensen på planen, ville det på tomten bli vanskelige forhold for bilkjøring og parkering. Det er på revidert situasjonsplan vist en grøntstripe på 2 m til snøopplag.

Vedtatt reguleringsplan inneholder ingen restriksjoner med hensyn til å tillate kjøring og parkering innenfor byggegrensen. Hele området er regulert til bevertning/bensinstasjon, uten krav om at det skal opparbeides en "grønn buffersone". Dersom dette hadde vært tilfelle, ville det satt store begrensninger på utnyttelsen av området. Dette var heller ikke noe tema i forbindelse med utarbeidelsen og behandlingen av reguleringsplanen. Slik vi ser det, er det derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra byggegrensen fastsatt i reguleringsplanen.

Vi kan heller ikke se av veglovens bestemmelser at parkering innenfor byggegrensen ikke kan tillates. Veglovens § 30 beskriver hvilke byggverk, opplag og større innretninger som omfattes av byggegrense fastsatt etter § 29. Hovedprinsippet er at alle byggverk og innretninger, grunnfestede eller løse, midlertidig hensatt eller permanente, må ha "særskilt løyve" før de kan plasseres i området innenfor byggegrensen. Om registrerte kjøretøyer, som lett kan flyttes uten større kostnader, defineres som "større innretninger" som går inn under bestemmelsene i § 29 kan vi vanskelig se for oss. Parkeringsplassene ligger 11 m fra nærmeste kjørebane kant og ca 3-4 m over kjørebane. Parkeringsplassene hindrer ikke på noen måte sikten langs veien eller i rundkjøringen rett syd for bensinstasjonen. Ser vi på miljøet langs veien, må vel bensinstasjoner og veiserviceanlegg være en del av dette, både sett fra de veifarende side og fra miljøet inne på bensinstasjonsområdet.

Det antas også at det ikke er nødvendig å sikre arealer langs veien da nytt veikryss og veianlegg nylig er fullført.

På bakgrunn av saksframstillingen godkjenner bygnings- og regulerings sjefen de framlagte planene på visse vilkår, og tillater at det anlegges parkeringsplasser som vist på de innsendte planer.

På bakgrunn av dette ble det ikke tatt hensyn til Vegvesenets merknader og rammetillatelse ble gitt på visse vilkår. I brev av 28.06.2006 påklager Vegvesenet avgjørelsen om parkering innenfor byggegrensen mot avkjøringsrampen fra E-18.

I oversendelse datert 28.06.2006 søker Hille Melbye Arkitekter AS om igangsettingstillatelse for grunnarbeider for prosjektet. Igangsettingstillatelse ble gitt på visse vilkår den 01.08.2006, sak D 235/06. I saken skriver bygnings- og regulerings sjefen:

*Statens Vegvesen klager i brev av 28.06.2006 på Bygnings- og regulerings sjefens vedtak i sak D 185/06, om parkering innenfor regulert byggegrense mot ny avkjøringsrampe til nytt Nygårds kryss. Klagen skal tas opp til behandling i hovedutvalg for teknikk og miljø, tidligst i møte den 14. september 2006. Kopi av vegvesenets klage er sendt ansvarlig søker. Vi har ikke mottatt kommentarer om tiltakshaver/ansvarlig søker ønsker å opprettholde søknaden slik den foreligger.*

Dersom det ikke blir tillatt med parkering og trafikkarealer som vist på de innsendte og godkjente planer, må ny situasjonsplan som viser parkering plassert andre steder på eiendommen utarbeides og innsendes for godkjenning. Oppstart av grunnarbeidene kan utføres uten at det har konsekvenser for hvor den endelige parkeringen blir plassert.

*Søknaden om igangsettingstillatelse for grunnarbeidene blir derfor tatt opp til behandling nå. Dersom vedtaket i sak D 185/06 blir omgjort, igangsettes arbeidet på egen risiko.*

Vegvesenet anfører i klagen datert 28.06.2006:

*Statens vegvesen mener det ikke er korrekt at gjeldende reguleringsplan for eiendommen gbnr. 104/31 ikke inneholder restriksjoner med forbud om etablering av veg og parkering innenfor regulert byggegrense mot E18.75. Det er heller ikke korrekt at disse tiltakene ikke omfattes av vegloven § 30.*

*Byggegrensen på eiendommen gbnr. 104/3 1 mot E18.75 er regulert til 30 m med de restriksjoner som framgår av veglovens § 29 og 30. Det er ingen tvil om at både veier/kjøreareal og parkering omfattes av bestemmelsene i vegloven § 30. Vi viser i den forbindelse til "Vegloven med kommentarer" av Otto Arnulf og Erik Gauer. Under kommentarer til vegloven § 30 første ledd framgår det at "byggverk" omfatter veier og at "opplag" ikke bare omfatter grunnfestede innretninger, men også slike som lett kan fjernes som f.eks fast parkering.*

*Byggegrensen på eiendommen gbnr. 104/31 mot E18.75 er vurdert og fastsatt i reguleringsplan etter en totalvurdering av veg- og trafikkhensyn og samfunnets behov. Byggeforbudsone her er allerede redusert (30 m) i forhold til de generelle bestemmelsene i vegloven (50 m mot riksveg/inntil 100 m mot særskilte vegstrekninger). På arealene videre nordover langs El 8 mot Vinterbro næringsområde, er det lagt inn en langt bredere byggeforbudsone (80 m - 100 m). Mot eksisterende næringsområder på østsiden av E18 ved Nygårdskrysset er det de senere år regulert inn et spesialområde parkbelte for å sikre nok plass til å etablere en god avskjerming for E18 mot næringsområdene.*

*E18 har stamvegfunksjon og er en av Norges viktigste veger til utlandet. Det er nylig lagt ned store investeringer i et nytt kryss på E18 (Nygårdskrysset). På sikt er det aktuelt å bygge ut E18 til 4-felts motorveg. Det pågår nå et arbeid med konsekvensutredning og kommunedelpian for E18 Østfold grense - Elvestad. Dersom eksisterende E18 trase beholdes, kan det bety behov for justeringer av veglinjen. En etablering så nær vegrampen som omsøkt (11 m), anses derfor som helt uakseptabelt.*

*Byggegrensen skal også bidra til bedre landskapskvaliteter og til å oppnå en mer miljøriktig arealbruk langs viktige hovedtransportårer. Vegen er en viktig del i et helhetsbilde av by-, kultur- og naturlandskapet. For å skape visuell harmoni mellom vegen og dens omgivelser og gode miljøforhold, er det viktig at arealbruken i randsonen planlegges helhetlig med utgangspunkt i vegens status og funksjon.*

*Av kommunens saksutredning heter det at dersom all aktivitet på eiendommen gbnr. 104/31 skulle legges utenfor byggegrensen på planen, ville det på tomten bli vanskelige forhold for bilkjøring og parkering. Tomten er i dag ubebygd. Det bør etter vår oppfatning være mulig å tilpasse tiltaket på eiendommen slik at det er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Viser det seg nå i etterkant av reguleringen at tomten er for liten til det planlagte tiltaket, må utvidelse av tomten skje innenfor tilliggende byggeområde i nord og ikke innenfor den regulerte byggegrensen mot E18.75.*

*Statens vegvesen opplever et stadig press på å få bygge inntil hovedvegnettet. En tillatelse her vil derfor lett kunne føre til presedens i lignende søknader.*

*For å kunne ivareta investert vegkapital og sikre El 8 korridoren for fremtiden, kan Statens vegvesen ikke akseptere kommunens vedtak. Vi ber derfor kommunen omgjøre sitt vedtak i sak D 185/06. Dersom kommunen opprettholder sitt vedtak i denne saken, ber vi om at klagen oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.*



Klagen ble oversendt Hydro Texaco som på nytt tok saken opp med Statens Vegvesen i møte den 06.09.2006. Hydro Texaco skriver i sine kommentarer i brev datert 14.09.2006:

*Det viste seg ganske snart at SVRØ ikke var innstilt på å finne noen løsning, bortsett fra et urealistisk forslag som gikk ut på at hele bensinstasjonstomten ble endret ved å ta i bruk areal på andre siden av den regulerte tilførselsveien på vestsiden av tomten, for øvrig et tomteareal som tilhører tredjemann og som heller ikke er regulert til bensinstasjon. Dette ville i så fall også innebære etablering av et helt nytt veisystem enn planlagt/regulert.*

*For om mulig likevel å kunne komme til enighet uten forsinkelse i fremdriften gav vi uttrykk for at vårt selskap var innstilt på å signere en midlertidighetserklæring, slik at de avmerkede parkeringsplassene ble avvirket dersom det skulle bli behov for dette i forbindelse med eventuell fremtidig veiutvidelse. Til vår store overraskelse ble dette blankt avslått i møtet, og ville heller ikke bli vurdert.*

*Noen konkrete ulemper forbundet med de aktuelle avmerkede parkeringsplassene kunne SVRØ ikke påvise, men viste på generelt grunnlag til at Statens veivesen ofte var utsatt for press når det gjaldt å fravike avstandsnormer i slike sammenhenger, og at SVRØ prinsipielt ønsket å opprettholde disse normene.*

*Når det gjelder reguleringsplanen kan vi ikke se at denne inneholder noen restriksjoner mot angjeldende avmerkede parkeringsplasser.*

*Vi vil også knytte noen kommentarer til SVRØ's tolking og forståelse av veilovens bestemmelser i denne sammenheng. Det er riktig at veilovens § 30 tolkes nokså vidt i den forstand at etablering også av relativt små innretninger og byggverk omfattes og således vil kunne være forbudt. Imidlertid gjelder det i dette tilfellet verken noen "innretning" eller "byggverk" (kfr. veilovens § 30), men kun avmerking av parkeringsplasser på planert areal. Det er vår oppfatning at slik avmerking av parkeringsplasser ikke rammes av forbudsbestemmelsen i § 30.*

*Det er heller ikke engang snakk om fast parkering som eksemplifisert i brevet fra SVRØ. Funksjonen til disse avmerkede parkeringsplassene er for kunder til veiserviceanlegget som skal handle i kiosken i noen minutter før de drar igjen. En slik avmerking av midlertidige parkeringsplasser for besøkende til stasjonen vil bedre så vel trafikksikkerheten som fremkommeligheten på bensinstasjonen. Dersom kundene ikke tilbys avmerkede parkeringsplasser vil dette føre til uoversiktlige forhold på bensinstasjonsområdet hvor kundene i stedet hensetter sine kjøretøy rundt omkring i pumpelandskapet. Vi har for øvrig naturligvis vurdert alternative steder på tomten hvor ordnede parkeringsmuligheter eventuelt kunne innpasses, men har ikke funnet noen slike.*

*Dersom det imidlertid mot formodning skulle forholde seg slik at de avmerkede parkeringsplassene i utgangspunktet skulle omfattes av forbudet i veilovens § 30 mener vi at vilkårene for dispensasjon i dette tilfellet må anses å foreligge. Det dreier seg uansett om forhold som ligger i yttergrensen av hva som i det hele tatt anses å omfattes av § 30, hvilket i seg selv bør være et vesentlig argument for å innvilge dispensasjon fra byggegrensen.*

*Videre, er det heller ikke påvist noen konkrete ulemper forbundet med den aktuelle avmerkingen av parkeringsplassene, hvilket også taler for innvilgelse av dispensasjon.*

*Det er forøvrig grunn til å nevne noe som SVRØ (etter oppramsingen av hva som er forbudt) ikke har gjengitt i sin henvisning til "Vegloven med kommentarer" av Otto Arnulf og Erik Gauer. Vi finner grunn til å referere følgende i ovennevntes omtale av veilovens § 30 (nederst side 125):*

*"Det er imidlertid ikke slik at veimyndigheten også fritt kan si nei. Det er helt klart at bestemmelsen ikke gir hjemmel for å lamme ethvert byggetiltak innenfor byggegrensen."*

*Det er vanskelig å se noe "byggetiltak" som er mindre inngripende enn angjeldende avmerking av parkeringsplasser. Og når SVRØ heller ikke har påvist noen konkrete ulemper forbundet med den aktuelle avmerkingen av parkeringsplassene taler dette ut fra den interesseavveining som skal foretas ved vurderingen i favør av at dispensasjon gis.*

*Vi har i det hele tatt vanskelig for å skjønne SVRØ's holdning i denne saken som vi anser som unødvendig rigid. Også det forhold at SVRØ avviser tilbudet om midlertidighets-erklæring støtter dette, da SVRØ ved en slik løsning ville hatt samme vern som byggegrensen gir i behold den dag en eventuell veiutvidelse skulle nødvendiggjøre en sanering av de aktuelle parkeringsmulighetene.*

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

Vegvesenets forhåndsuttalelse er gjennomgått på nytt og klagen vurdert.

Reguleringsplanens dokumenter i forbindelse med planens behandling er gjennomgått. Vi kan ikke finne noe i disse dokumentene som tilsier at det innenfor eller langs denne eiendommen skulle etableres noen "grønn buffersoner". Etter tidligere praksis kan vi heller ikke se at parkering eller kjøring innenfor byggegrensen, i regulerte områder, ikke kan tillates. Det vises i denne forbindelse til at det ble bygd ny bensinstasjon ved Korsegården for noen få år siden, uten at det var stilt krav fra vegvesenets side om bruk av arealer til parkering innenfor byggegrensen. Dersom alt areal innenfor byggegrensen ikke kan tillates benyttet til annet enn "grøntareal", vil det i praksis innebære at alt areal innenfor byggegrensen må reguleres til parkmessig bruk eller veiformål.

I kommentarene til veglovens § 30 står det:

*Her gis selve hjemmelen for byggeforbudet, og kravet til dispensasjon fastslås. I paragrafen er inntatt hovedregelen om hva som ikke må plasseres innenfor byggegrensene, jfr. § 29. Dette gjelder forskjellige arter byggverk og større innretninger. Forbudet er begrunnet i prinsippet om en fri arealstripe reservert for vegformål.*

*Under «byggverk» går først og fremst hus og bygninger av forskjellig størrelse og av forskjellig materiale, til bolig, opphold eller lagring. Under byggverk er også ment å gå annet som er føyd sammen og oppført, slik som forstøtningsmurer, tankanlegg, siloer, private bruer og veier, hoppbakker, tribuner, veksthus, telt og idrettsbaner i den utstrekning de har opparbeidede løpebaner, brygger, flytebrygger osv. Bestemmelsen tar også sikte på enkle skur eller lignende. Man har uttrykkelig nevnt løs kiosk for å fjerne tvil om at også vanlige enkle kiosker f.eks. på hjul, må regnes med. F.eks. vil campingvogner rammes. Det er altså ikke noe krav om at byggverket skal være festet til grunnen.*

*Også «opplag» angir at ikke bare grunnfestede innretninger, men også slike som lett kan fjernes, er forbudt. Innretningens eller hensettelsens midlertidige karakter kan ikke fritta fra forbudet. Eksempler er båttopplag, fast parkering, hesjer, halmballer, annen lagring.*

Statens Vegvesens retningslinjer for behandling av byggegrensesaker er gjennomgått, uten at vi kan se at parkeringsplasser eller oppstilling av flyttbare kjøretøyer er nevnt. Dersom så skal være tilfelle, synes det naturlig at dette bør være nevnt i retningslinjene, spesielt da kjøretøyer i daglig bruk vanskelig, etter vårt syn, kan defineres som "byggverk, her og laus kiosk, opplag eller anna større innretning" som nevnt i veglovens § 30. Dessuten er bensinstasjoner med parkeringsplasser en vanlig foreteelse langs veier. Loven med retningslinjer og kommentarer er i så fall ikke særlig opplysende.

Veglovens § 30 skal bl.a. ta hensyn til miljøet langs veien, blikkfang og sjenanse og hensynet til veiens arealbruk. Nå er E-18 nylig utvidet, og selv om den senere skal utvides til 4 felt, synes det som om at det er tilstrekkelig plass til utvidelse til 4 felt. Med hensyn til miljøet langs veien, blikkfang og sjenanse, må vel bensinstasjoner og veiserviceanlegg være en del av dette. Det er uaktuelt å endre reguleringsplanen for området med tanke på utvidelse av bensinstasjonstomten, da dette vil berøre andre grunneiere i området. Dersom en utvidelse av E-18 vil kreve en endring som vil kreve en reduksjon av arealet for bensinstasjonen, vil grunnlaget for bensinstasjonen opphøre. Andre muligheter, innenfor gjeldende regulering, kan vi ikke se foreligger.

Alternativet til å ikke tillate oppmerkede parkeringsplasser som vist, vil være at kjøretøyer likevel vil hensettes innenfor det opparbeidede området. Det vises for øvrig til kommentarene fra Hydro Texaco om dette, som også vanskelig kan se noe "byggetiltak" som er mindre inngripende enn angjeldende avmerking av parkeringsplasser. Det skal bemerkes at byggegrensen gjelder mot avkjøringsrampen. Avstanden fra lastebilparkeringen, som ligger nærmest E-18, og til nærmeste kjørebane kant E-18 er ca. 70 m. Regulert byggegrense langs E-18 nord for krysset er 50 m. Avstanden fra personbilparkeringen til nærmeste kjørebane kant på rampen er ca. 11 m. Personbilparkeringen ligger ca. 4 m over rampen.

Vi kan etter dette ikke se at det er ulemper forbundet med oppmerking og bruk av de omsøkte parkeringsplassene.

Vi kan etter dette ikke se at klagen fra Statens vegvesen kan tas til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

**Utv.sak nr 96/06**  
**ÅS TENNISKLUBB - KOMMUNAL TILSKUDD**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: D11

Saknr.: 06/2327

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/06	19.10.2006

**Innstilling:**

Søknad fra Ås tennisklubb om kommunalt tilskudd til å dekke utgifter til forsikringer, strøm og kommunale gebyrer ved leie av gnr 61 bnr 56 avslås.

Ås, den 07.10.2006

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen

Komm.ing.

**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

**Behandlingsrekkefølge:**

HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Brev av 01.08.2006 fra Ås tennisklubb

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Brev av 01.08.2006 fra Ås tennisklubb

**Utskrift av saken sendes til:**

Ås tennisklubb  
Kommuneingeniøren

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta:**

Ås tennisklubb vurderer å overta leie av tidligere Ås barnepark's bygning på kommunens eiendom gnr 61 bnr 56 i Idrettsveien. Bygningen ligger like ved eksisterende tennisbaner ved Ås stadion. Nevnte tennisbaner eies og driftes av Ås tennisklubb.

Ås tennisklubb vurderer å foreta en snuoperasjon i forhold til tennistilbudet i kommunen, ved å rehabilitere eksisterende anlegg og evt utvide baneanlegget. I den forbindelse søker tennisklubben om kommunalt tilskudd i første omgang til å dekke årlige utgifter til forsikringer, strøm og kommunale gebyrer (renovasjon, vann og avløp). Det antas at dette beløper seg til ca kr 20 000 pr år.

**Vurdering og konklusjon:**

Årlig driftsbudsjett ved kommunalteknisk avdeling dekker ikke fullt ut alle oppgaver som normalt burde gjøres. Selv om det omsøkte beløpet er relativt lite, anses det i nevnte situasjon ikke riktig å prioritere nye tiltak fremfor de arbeidsoppgaver vi allerede bør/skal gjøre.

Ut fra dette anmodes det at søknaden om kommunalt tilskudd avslås.