

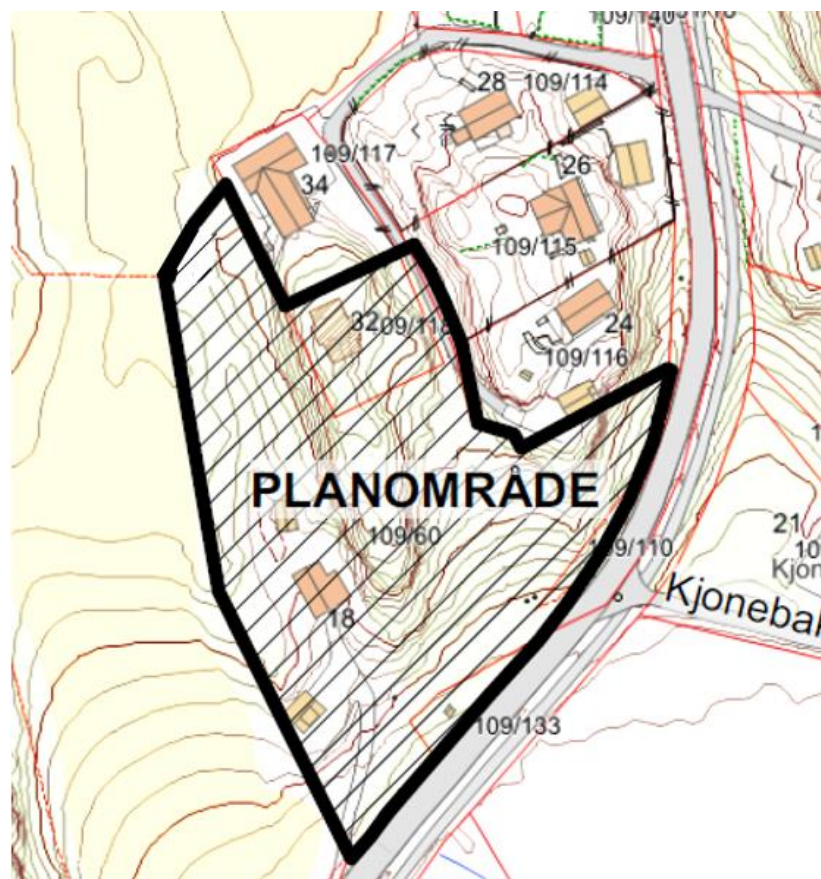
# Detaljreguleringsplan

## R-313 Kjærnesveien 18 m.fl.

Ås kommune

### Planbeskrivelse

Inkludert ROS-analyse og vurdering etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12



Saksbehandling etter plan – og bygningsloven	Sak nr.	Dato	Sign.
Varsel om oppstart av planarbeidet (Avisdato)		24.11.2016	AS
1. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker			
Varsel om oppstart av planarbeidet			
Offentlig ettersyn i tiden			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plan saker			
Kommunestyrets sluttbehandling			
<b>Revisjoner</b>		<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
-		-	-
<b>Oppdragsgiver</b>		<b>Sak nr.</b>	
Kjærnesveien 18 AS, Kjærnesveien 76 – 1407 Vinterbro		2016.11	
<b>Arkitekt</b>		<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G – 1440 Drøbak - TLF. +47 64 93 36 70 - POST@DROBAKARK.NO ORG. NR. 943515026		05.05.17	AS

# INNHOOLD

<b>1</b>	<b>MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ansvarlig planlegger og tiltakshaver .....	3
1.2	Bakgrunn og formål med planarbeidet .....	3
1.3	Eierforhold .....	3
1.4	Planområdet - Beliggenhet og avgrensning og dagens situasjon.....	3
1.5	Oppstartsmøte.....	3
1.6	Planstatus.....	3
1.6.1	Statlige og regionale bestemmelser og retningslinjer .....	3
1.6.2	Kommuneplanstatus .....	3
1.6.3	Reguleringsplanstatus .....	3
1.7	Andre rammebetingelser .....	5
1.7.1	Konsekvensutredninger.....	5
1.7.2	Utbyggingsavtale .....	5
<b>2</b>	<b>DAGENS AREALBRUK</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VURDERING AV DE VIKTIGSTE PLANFAGLIGE TEMAENE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Tilknytning til hovedveinettet .....	7
3.2	Syklende og gående.....	7
3.3	Barn og unges interesser.....	8
3.4	Kollektivtrafikk .....	8
3.5	Servicetilbud.....	9
3.6	Infrastruktur – Høyspent .....	9
3.7	Landbruk .....	10
3.8	Grøntstruktur .....	10
3.9	Vurdering etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12 .....	11
3.10	Blågrønn struktur.....	12
3.11	Kulturminner .....	12
3.12	Eksisterende bebyggelse - gjenbruk .....	12
<b>4</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)</b> .....	<b>15</b>
5.1	Sammendrag .....	15
5.2	Innledning & beskrivelse.....	15
5.3	ROS-analyse.....	17
5.4	Risikomatrix og Konklusjon .....	20
<b>6</b>	<b>VIDERE PLANPROSESS OG FREMDRIFT</b> .....	<b>21</b>
6.1	Videre planprosess og fremdrift .....	21
6.2	Medvirkning .....	21
6.2.1	Innspill .....	21
6.2.2	Kommentarer til innspill .....	22
<b>7</b>	<b>VEDLEGG</b> .....	<b>23</b>
7.1	Vedlegg 1 – Ås kommune, Oppstartsmøte .....	23
7.2	Vedlegg 2 – Statens Vegvesen .....	30
7.3	Vedlegg 3 – Hafslund Nett .....	32
7.4	Vedlegg 4 – Follo Landbrukskontor.....	33
7.5	Vedlegg 5 – Akershus Fylkeskommune .....	34
7.6	Vedlegg 6 – Follo Prosjekt AS.....	35
7.7	Vedlegg 7 – Annonse Ås avis .....	36
7.8	Vedlegg 8 – Varsel om oppstart, brev .....	37
7.9	Vedlegg 9 – Varslingsliste Statlige/Regionale myndigheter og Andre .....	39
7.10	Vedlegg 10 – Varslingsliste naboer.....	40
7.11	Vedlegg 11 – Innspill Staten Vegvesen.....	42
7.12	Vedlegg 12 – Innspill Follo Brannvesenet IKS .....	43
7.13	Vedlegg 13 – Innspill nabo Solveig Hebnes pr telefon .....	44
7.14	Vedlegg 14 – Innspill naboer .....	45

# 1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

## 1.1 Ansvarlig planlegger og tiltakshaver

Drøbak Arkitektkontor AS v/ Siv.ark. Annette Svebak er konsulent for planarbeidet på vegne av Kjærnesveien 18 AS.

## 1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Hovedformålet med planarbeidet er å utvikle eiendommene Kjærnesveien 18 og 32 til boligformål.

I dag er eiendommen 109/60 bebygget med et bolighus, samt en garasje og et eldre uthus, men regulert til landbruksformål. Eiendommen 109/118 er regulert til boligformål.

## 1.3 Eierforhold

Begge eiendommer eies av Kjærnesveien 18 AS.

## 1.4 Planområdet - Beliggenhet og avgrensning og dagens situasjon

Planområdet ligger på Kjærnes i Nordby krets nordvest i Ås kommune, og består av gnr/bnr 109/60 (Kjærnesveien 18) på 9742 m<sup>2</sup> og 109/118 (Kjærnesveien 32) på 943 m<sup>2</sup>. Planområdet er 10450 m<sup>2</sup> stort. Etter oppstartsmøtet er det medtatt ca 65 m<sup>2</sup> av gnr/bnr 109/2 i planområdets nordvestre hjørne.

## 1.5 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte avholdt 20.10.2016. Se vedlegg 1.

## 1.6 Planstatus

### 1.6.1. Statlige og regionale bestemmelser og retningslinjer

Forholdet til overordnede statlige og regionale bestemmelser og retningslinjer forutsettes avklart av Kommunestyret og regionale/sentrale myndigheter gjennom rullering av kommuneplanen.

### 1.6.2. Kommuneplanstatus

Eiendommene er inntatt i kommuneplan for Ås 2015-2027 som byggeområde for boliger.

Planområdet hadde samme status i kommuneplanene fra 2011 og 2007.

### 1.6.3. Reguleringsplanstatus



Allerede i 1969 ble planområdet regulert til boligformål (R-11 Kjonebekk).

§1.1 i planbestemmelsene til Kommuneplanen for Ås kommune i perioden 2015-2027 lyder:

«Alle vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av reguleringsplaner som er listet opp under. Bestemmelsene i disse planene erstattes av kommuneplanens bestemmelser, mens reguleringskartet fortsatt gjelder. Dette gjelder for eksempel byggegrenser inntegnet på reguleringskartet.»

R-11 Kjonebekk er listet som en av reguleringsplanene der bestemmelsene erstattes av kommuneplanens bestemmelser, mens reguleringskartet fortsatt gjelder.

I 2004 ble det imidlertid vedtatt en reguleringsplan for Eikestubben (R-221) som omfatter vestsiden av Kjærnesveien fra og med Kjærnesveien 18 til og med Kjærnesveien 80.

Denne planen omfatter hele R-11 og dermed også hele det nå foreslåtte planområdet (109/60 og 109/118). I reguleringsplan R-221 er gnr/bnr 109/118 avsatt til boligformål og gnr/bnr 109/60 til landbruk. I saksfremstillingen fremkommer ingen drøfting eller forklaring til at reguleringsformålet for gnr/bnr 109/60 endres fra boligformål til landbruksformål.



REGULERINGSPLAN med reguleringsbestemmelser for EIKESTUBBEN		Ås kommune
<b>R-221</b> Deler av gnr. 109 og gnr. 110		
<b>TEGNFORKLARING</b>		
<b>PBL § 25 REGULERINGFORMÅL</b>		
<b>1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)</b>		
	Områder for boliger (B1 - B6)	
<b>2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.2)</b>		
	Områder for jord- og skogbruk (L1 - L2)	
<b>3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)</b>		
	Kjørevei	
	Gang-rykkelvei	
	Annet veiareal	
	Fraktsone	
<b>5. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)</b>		
	Høydepertise	
<b>6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)</b>		
	Kommunalteknisk anlegg, Traflo (K)	
<b>7. FELLESONRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)</b>		
	Felles avkjørsel (FA1 - FA IV)	
<b>LINJESYMBOLER</b>		
	Planens begrensning	
	Formålgrense	
	Byggegrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eiendomsgrænse som skal oppheves	
	Adkomst	
Planen er utformet av Plan & Prosess. Digitale data er overført og tilpasset av Ås kommune		
Kartgrunnlag for digitalisering FKB-A (M 1:1000) Målestokk 1:1000		
<b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:</b>		
Forhåndsvarslet		Dato
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		26.08.2003
Utlagt til offentlig ettersyn fra	21.04.2004	til 20.06.2004
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		18.11.2004
Kommunestyrets vedtak		01.12.2004
<b>Revisjoner:</b>		
F		
E		
D		
C		
B		
A	Behandling av klage i HTM.	14.04.2005
Planen utarbeidet av: Plan & Prosess - L.S.		
		08.11.2004

Det kan dermed synes som om det er en uoverensstemmelse mellom gjeldende Kommuneplan og Reguleringsplanene R-11 og R-221. Ifølge Kommuneplanen er reguleringskartet fra 1967 og kommuneplanens bestemmelser gjeldende. Samtidig omfattes eiendommene utvilsomt også av R-221.

Rent juridisk har vanligvis siste vedtak forrang fremfor tidligere vedtak, og da er det Kommuneplanens vedtak om at det er bestemmelsene i kommuneplanen samt reguleringskartet fra R-11 som gjelder. Det er full overensstemmelse mellom reguleringskartet i R-11 og kommuneplanens arealdel. Reguleringsområdet er avsatt til bolig i begge.

For å unngå unødig diskusjon om det er Kommuneplanen/R-11 eller R-221 som gjelder, så har vi i det følgende tatt høyde for den formålsendring som ville måtte gjennomføres dersom det likevel er R-221 som er gjeldende.

Dette medfører likevel ikke at utbygger oppgir noen rettigheter i forbindelse med planstatusen som evt følger av Kommuneplanen/R-11.

Planbeskrivelsen er derfor utformet med utgangspunkt i at det er R-221 som er gjeldende, og at det kreves en reguleringsendring fra landbruksformål til boligformål jfr PBL §12-5 for gnr/bnr 109/60.

Boligformål er uansett i tråd med Kommuneplanens arealformål.

## **1.7 Andre rammebetingelser**

### **1.7.1. Konsekvensutredninger**

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

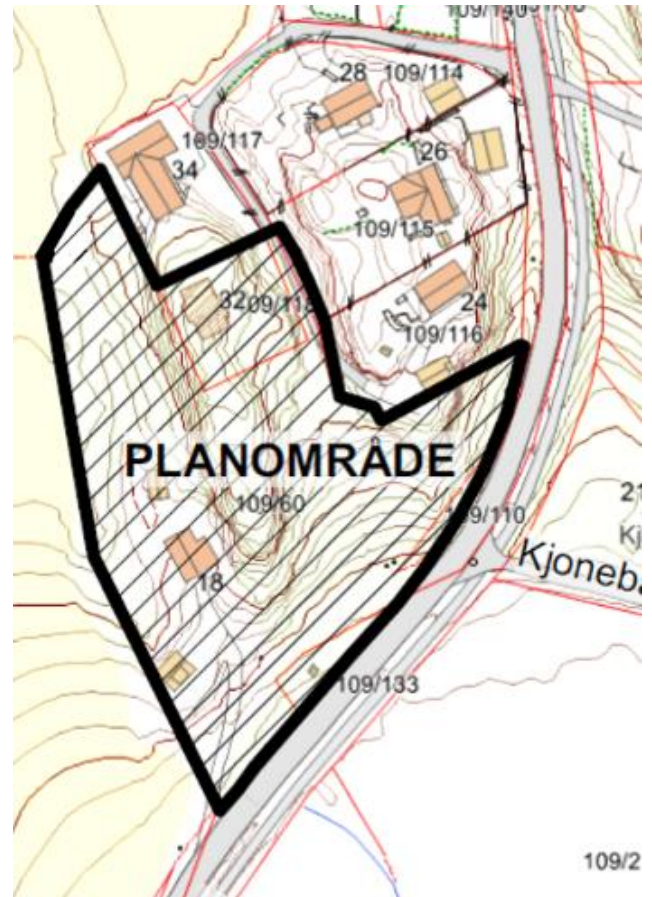
### **1.7.2. Utbyggingsavtale**

Det stilles ikke krav til utbyggingsavtale.

## 2 DAGENS AREALBRUK

Kjærnesveien 18 er i dag bebygget med en bolig, en garasje og et eldre uthus/garasje. Eiendommen har direkte avkjørsel fra Kjærnesveien, og slik det har vært siden boligen ble oppført ca 1970. Avkjøring er vist både i R-11 og R-221, men formelt sett ikke regulert inn i R-221.

Kjærnesveien 32 er ikke bebygget, med det foreligger byggetillatelse for en enebolig. Eiendommen har avkjøring fra Kjærnesveien via felles avkjøring i nordøstre del av planområdet, regulert i R-221.



### 3 VURDERING AV DE VIKTIGSTE PLANFAGLIGE TEMAENE

De planfaglige temaer som er undersøkt er:

- Tilknytning til hovedveinettet
- Syklende og gående
- Barn og unges interesser
- Kollektivtrafikk
- Servicetilbud
- Infrastruktur – hensynssone høyspent
- Infrastruktur – kabel/internett
- Landbruk
- Grøntstruktur
- Vurdering etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12
- Blågrønn struktur
- Kulturminner
- Gjenbruk av eksisterende bebyggelse

#### 3.1 Tilknytning til hovedveinettet

Kjærnesveien 18 har direkte avkjørsel fra Kjærnesveien (fylkesvei), og slik har det vært siden boligen ble oppført i 1970. Plassering av avkjøringen er vist både i R-11 og R-221. Kjærnesveien 32 har avkjøring fra Kjærnesveien via felles avkjøring i nordøstre del av planområdet, denne er regulert i R-221.

Statens Vegvesen har i brev av 14/9-2016 (ref 16/98096-4), se vedlegg 2, uttalt at utvidet bruk av avkjøringen fra Kjærnesveien kan aksepteres, under forutsetning av at ny avkjøring fra Kjærnesveien 18 opparbeides i henhold til Statens Veivesens håndbok N100 og V120.

Den forventede trafikkmengden er beregnet ved hjelp av erfaringstall fra Statens vegvesens håndbok V713 "Trafikkberegninger", pkt C.2.2, hvor turproduksjonen er satt til 3,5 bilturer pr bolig pr dag. Dette gir et totalt antall bilturer på i overkant av 100, fordelt på 25+ i nordøst (Kjærnesveien 32) og 75+ i sørvest (Kjærnesveien 18).

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person-turer	Bil-turer	Variasjons-område
BOLIG - eget eller andres hjem	pr. bolig pr. person		3.5 1.0	2.5 - 5.0 0.5 - 1.5
	pr. bolig pr. person	9.0 3.0		7 - 12 2 - 4

Se for øvrig vedlegg 2.

#### 3.2 Syklende og gående

Det er ferdig opparbeidet gang/sykkelvei langs Kjærnesveien i umiddelbar nærhet av reguleringsområdet. Fra eiendommen er det sammenhengende gang/sykkelvei:

- Vestover langs Kjærnesveien til Bunnefjorden (og Kyststien nordover til Oppegård/Oslo og sydover til Nesset),
- Sydover langs Kjærnesveien/Nessetveien til Nesset (og videre til Årungen og Ås),
- Nordover langs Kjærnesveien/Nessetveien til Vinterbro senter og videre til Oppegård/Oslo.
- Østover langs Kjærnesveien/Askehaugveien til Ski (via barnehager, skoler og idrettsanlegg).

I sammenheng med at eksisterende avkjøring fra Kjærnesveien 18 opparbeides i tråd med Statens Veivesens håndbok N100 og V120, vil det bli opparbeidet krysningspunkt av Kjærnesveien for gående/syklende.

### 3.3 Barn og unges interesser

Gjennom byggesak vil krav til MUA og felles lek ivaretas. Kartskissen på side 13 viser en grov disponering av areal til felles lek/opphold med sammenbindende stier. Disse fellesområdene vil ha gode kvaliteter.

Tilgang til gang- og sykkelveinettet langs Kjærnesveien sikres gjennom opparbeiding av krysningspunkt ved Kjærnesveien 18. Se pkt 3.2 syklende og gående.

### 3.4 Kollektivtrafikk

Planområdet ligger mindre enn 500 m (6 min gange – 2 min på sykkel) fra en av de viktige kollektivlinjene i Ås/Follo - krysset Kjærnesveien og Nettetveien.

I Ruters strategi M2016 er Vinterbro definert som kollektivknutepunkt (se figur 5.7 fra M2016), og i tråd med dette er det i kommuneplanen til Ås kommune avsatt plass til kollektivknutepunkt/terminal ved Vinterbrosenteret.

Eksisterende bussforbindelser omfatter:

- Rute 500 nordover til Vinterbrosenteret og Oslo og sydover til Drøbak. Seks/åtte avganger pr time morgen/ettermiddag og ellers kvarters og halvtimesavganger.
- Rute 520 gir tverrforbindelse over Vinterbrosenteret til Ski stasjon med kvarters/halvtimesruter (planlagt 10-minutters rute).
- Rute 570 til Nesodden,
- Rute 576 til Fagerstrand,
- Rute 590 til Vestby og
- Rute 523 Kjærnes-Vinterbro-Ski stasjon (bestillingsrute)

Både rute 500 og 520 er definert som prioriterte 10-minutters-rute i Ruters strategi M2016.

I «Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus» er nedstående definisjon av gang- og sykkelavstand inntatt:



5.7 Uvikling av trafikktilbudet i sydområdet



## Gangavstand

Arealbruk er det viktigste virkemiddelet vi har for å minske behovet for bil og gi flest mulig muligheten til å gå og sykle til daglige gjøremål. Gange og sykling er de klart mest miljøvennlige, koster minst, og gir aktive innbyggere med god folkehelse.

Akseptabel gangavstand er situasjonsavhengig, og varierer etter omgivelser, hvem som går (bl.a. alder), og hva som er formålet med turen. Vi aksepterer lengre gangavstand i tettbygde byområder med variert aktivitet og god tilrettelegging, og i omgivelser med høy kvalitet. Vi aksepterer lenger gangavstand fra bolig til kollektivtilbud enn fra kollektivtilbud til arbeidsplass, og til et godt kollektivtilbud enn til et mindre godt. På handletur o.l. er akseptabel gangavstand relativt kort.

1 km brukes ofte som definisjon på gangavstand i arealplanlegging. En gjennomgang av forskning på feltet gjort i Nasjonal gåstrategi<sup>14</sup>, viser at det er akseptabelt å gå 5 til 10 minutter til målpunkter i et nærområde og til en holdeplass for kollektivtransport. Dette tilsvarer ca. 1 km, avhengig av gangfarten. Er reiseavstanden over 1 km, velger flere å kjøre bil fremfor å gå.

I følge nasjonal sykkelstrategi<sup>15</sup> har gjennomsnittlig lengde på sykkelreiser økt gradvis, og den er lengre i Øsloområdet enn i resten av landet. Akseptabel sykkelavstand er normalt lenger til jobb og skole enn til handel, service og fritidsaktiviteter, der den ligger på 10-15 min.<sup>16</sup> I Danmark brukes ofte 15 min. som definisjon på normal sykkelavstand. Med rolig sykling (15-20 km/t) tilsvarer dette 2,5-4 km, eller 2-3 km i luftlinje. Sykkelavstand som grunnlag for arealplanlegging regnes i mange tilfeller til ca. 3 km. Sykkelavstand kan imidlertid være problematisk å bruke som basis for arealutvikling, fordi sykling ikke er like aktuelt for alle aldersgrupper og heller ikke hele året.

## 3.5 Servicetilbud

Det er 1,3 km til nærmeste barnehage og 2 km til Nordby skole og Nordbytun Ungdomsskole med idrettshall og svømmehall.

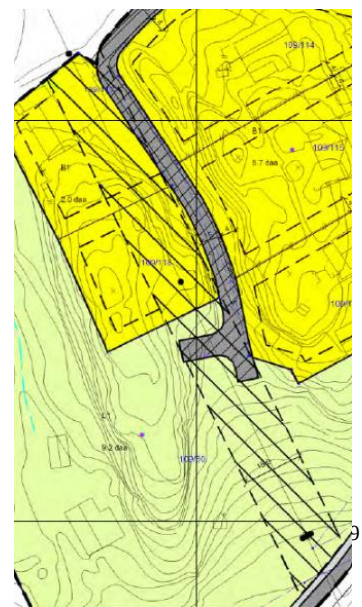
Det er 900 meter til badestrand og 1,7 km til idrettsanlegg.

Det er regulert dagligvareforretning på Nesset, avstand ca 700 meter (8 min gange og 3 min på sykkel). Vinterbrosenteret med post, bibliotek, lege, tannlege, naprapat, ernæringsfysiolog, fysioterapi, treningssenter og alle handelsfunksjoner ligger 2,1 km unna.

## 3.6 Infrastruktur – Høyspent

Både i R-11 og i R-221 (PBL §25, 1.ledd nr.5) viser et fareområde Høyspentlinje.

Denne høyspentlinjen var et luftspenn som ble fjernet, og erstattet med høyspentkabel lagt i bakken langs Kjærnesveien i 2010/2011.



Hafslund Nett har i epost fra Senioringeniør Terje Nilsen uttalt at:

*«Som nevnt nedenfor, har Hafslund Nett lagt om høyspentlinjen til høyspentkabel. Hafslund Nett har ikke behov for fareområdet på g.nr. 109 /b.nr. 60, 117 og 118.»*

Det ligger en nettstasjon/trafostasjon sør i området langs Kjærnesveien. Denne vil bli tatt behørig og nødvendig hensyn til.

Se for øvrig vedlegg 3.

### **3.7 Landbruk**

Eiendommen gnr/bnr 109/60 var i 37 år (fra 1967 til 2004) i R-11 regulert til boligformål.

Dette endres i 2004 (R-221) til landbruk, uten at bakgrunnen for denne endringen på noen måte berøres i saksfremlegget.

Follo Landbrukskontor har vurdert eiendommens verdi som regulert landbruksareal. Landbruks-sjef Lars Martin Julseth uttaler den 6/4-2016 at:

*«I følge jordregisteret og gårdskart fra NIBIO har eiendommen et areal på til sammen 9,7 dekar. Av dette er 6,9 dekar skog på middels bonitet, 2,8 dekar er bebygd areal.*

*Skogarealet er ikke dyrkbart.*

*Verdien av arealet som landbruksareal er svært liten. Arealet vil ha så lav produksjon at det knapt vil gi inntekter som landbruksareal.*

*Ut fra landbruksinteresser er ikke reguleringsformål landbruk relevant i dette tilfellet.»*

Se for øvrig vedlegg 4.

### **3.8 Grøntstruktur**

Eiendommens laveste punkt ligger på kote 3 og det høyeste på kote 24, det er således en høydeforskjell på mer enn 20 meter.

Eiendommen har en nordsørgående markant kulle. På østsiden av kullen er det et jevnt fallende terreng mot syd, på vestsiden har kullen et meget bratt forløp som deretter flater ut mot tilstøtende jorde.

Vegetasjonen på eiendommene er for det meste selvgrodd løvskog, med noe innslag av furu og gran. Oppe på selve kullen er det markerte furutrær. Disse furutrærne vil i utgangspunktet bli beholdt som en vegetasjonsskjerm, men det kan tenkes noe uttynning for å bedre solforholdene på den østre del av tomten.

### 3.9 Vurdering etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12

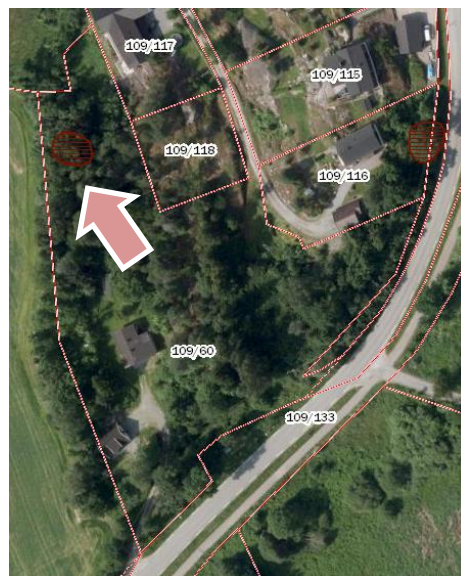
#### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

I vurderingen omkring naturmangfoldet er det benyttet allerede tilgjengelig materiale gjennom ulike databaser, bl.a. Naturbase og Artskart 1.6. Vurderingen er at det kunnskapsgrunnlaget som foreligger er godt nok til å foreta vedtak i denne plansaken.

Følgende funn av Naturtyper er gjort:

«Hul eik» - referanse BN00109025

- I Naturbase er det i nordvestre ende av eiendommen inntatt en utvalgt naturtype «hul eik», referanse BN00109025 - Fåle Søndre N 2.
- Treet beskrives i Naturbase som en «*smalkronet sommerek med en omkrets (målt i brysthøyde) på ca. 220 cm. Treet har enkelte døde greinpartier. Barkstrukturen utgjøres av maks 1 cm dyp sprekkebark. Lite av stammen er dekket av mose. Soleksponeringsgraden er mindre god.*». Videre fremgår det at «*Treet har enkelte døde greinpartier. Eksponeringsgraden er lav. Landskapsøkologisk befinner treet seg dessuten i en region der eik er naturlig til stede i skog- og i landskapet forøvrig. Treet skårer lavt på parameteren størrelse. Den skårer høyt på landskapsøkologi men lavt på eksponering. Arter er ikke undersøkt, men potensialet for interessante artsforekomster vurderes til lavt for dette treet. Døde greinpartier gir et visst potensial for enkelte interessante artsforekomster. Samlet sett vurderes dette treet til en lokalt viktig (C) naturtype.*»



Det er viktig å merke seg at treet ikke er en «hul eik» i betydningen et stort gammelt hult eiketre av «eventyrtypen» med et yrende liv av levende organismer. Det registrerte treet er et helt ordinært høyst levende eiketre med en diameter på 63 cm. Dette gjør at treet pr automatikk defineres som en «hul eik».

I Naturbase er det vurdert at «*potensialet for interessante artsforekomster vurderes til lavt for dette treet*». Treet har dermed ikke stor verdi for naturmangfoldet.

Det er ikke gjort funn av røddlistearter.

#### § 9 – Føre-var-prinsippet

Som nevnt under forrige § mener forslagsstiller at kunnskapsgrunnlaget som det fattes beslutning på bakgrunn av er godt nok. Denne § vil derfor ikke være aktuell i dette tilfellet.

#### § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Konklusjonen tidligere i vurderingen er at ingen av de funnene som er gjort vil ha noen forsterket belastning basert på forslag til reguleringsplan. Det er derfor ikke behov for å vurdere økosystemtilnærming og samlet belastning.

#### § 11 – Kostnader ved miljøforringelse

Utover den eventuelle miljøforringelse som medføres av at området bebygges med boliger, vil det ikke skje noen vesentlig miljøforringelse. Vurdering av kostnadene ved dette er derfor ikke aktuelt.

## § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det skal ikke gjennomføres tiltak som kommer i konflikt med rødlistede arter.

Utover felling av ett enkelt eiketre, skal det heller ikke gjennomføres tiltak som kommer i konflikt med utvalgte naturtyper. Akkurat dette eiketreet står midt i byggeområdet, og det vurderes som umulig å få en forsvarlig arrondering av tomten uten at treet felles. En felling av dette treet vil i liten grad berøre naturmangfoldet, og det kan således ikke påvises effekter på verdifullt naturmangfold.

Nytteverdien av å kunne bygge de planlagte boliger vurderes å være vesentlig høyere enn dette ene treet.

### 3.10 Blågrønn struktur

Ifølge pkt 6.1 i Ås kommunes «Norm for overvannshåndtering» bør regn som faller på tak og gårds plasser ikke ta opp plass i ledningsnett. Dette for å unngå at ledningsnett overbelastes med etterfølgende oversvømmelser.

Eiendommens topografiske forhold innebærer naturlig fall og eiendommen har i dag naturlig avrenning mot sørøst og Pollebekken, som igjen leder direkte ut i Bunnefjorden. Det er, selv på tidspunkter med meget stor nedbørsmengde, ikke observert noe flomproblematikk på eiendommen.

Beregning av blågrønn faktor (BGF Vedlegg 1 Regneark revidert PBE 2014.01.28.xlsx) viser et resultat på 0,86.

### 3.11 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommene. Det er opprettet kontakt med Kulturminneavdelingen i Fylkeskommunen som vil uttale seg i forbindelse med høringen.

På naboeiendommen 109/1 er det registrert et kulturminne (lokalitets ID 58971), men dette omfattes ikke av planområdet. Sikringssonen vil strekke seg ca. 1 meter inn i planområdet, og vil bli markert på kartet.

Se for øvrig vedlegg 5.

### 3.12 Eksisterende bebyggelse - gjenbruk

To av de tre eksisterende bygningene er i meget god teknisk stand, og er tenkt gjenbrukt som beskrevet nedenfor:

- Eneboligen er et laftet tømmerhus i 5 tommers tømmer. Huset stod opprinnelig i Ullensaker kommune og ble flyttet til nåværende tomt i 1972. Huset ble allerede i sakspapirene fra 1972 beskrevet som «et gammelt tømmerhus». Huset er imidlertid fortsatt i utmerket stand, og intensjonen er å demontere, flytte og gjenoppføre bygningen utenfor eiendommen.
- Eksisterende garasje er oppført i 2005 og vil bli demontert og flyttet.
- Eksisterende uthus/garasje er ikke i tråd med «tidens krav», og vil bli revet. Materialene er i rimelig god stand, og i den grad det finnes en interessert arvtager, så vil disse bli gjenbrukt.

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Etter vurdering av planområdets topografiske forhold og virkning på naboeiendommene er det valgt å gå videre med et alternativ der den nordøstlige delen av planområdet legger opp til småhusbebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Planområdets nordøstre del grenser til eksisterende bebyggelse og ligger dessuten relativt høyt i terrenget.

Gjennom reguleringsområdet går det en markert nordsørgående åsrygg, som danner et naturlig skille mellom de nordøstre og sørvestre delene av planområdet. Åsryggen danner et naturlig visuelt og arronderingsmessig skille mellom de to delområdene, og den sørvestre del av planområdet ligger visuelt og terrengmessig 12-20 meter lavere enn det nordøstre.

Den sørvestre delen av reguleringsområdet har dermed en bratt fjellskråning «i ryggen» og vender mot vest – bort fra eksisterende bebyggelse. Denne del av området legger opp til å bygges med lavblokker. Lavblokkene holdes under kote 24, slik at de ikke/knapt blir synlige, sett fra nordøst.

For hele planområdet legges kommuneplanens retningslinjer om utnyttelsesgrad til grunn, og en slik bruk av område vil medføre 6-10 eneboliger/tomannsboliger og ca 30 leiligheter, helt avhengig av størrelse og utforming.



Vi understreker at tegningene på denne og foregående side er mulighetsskisser, og at endelig utforming vil bli gjort i forbindelse med byggesak. Utkjøringen på Kjærnesveien i syd vil bli utformet i tråd med Statens Veivesens håndbøker.



En- og tomannsboliger med BYA på forslagsvis 90-100 m<sup>2</sup> pr boenhet.



Lavblokker med en kombinasjon av større og mindre leiligheter.

## 5 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

### 5.1 Sammendrag

Som en del av utarbeidelse av reguleringsplanen er det utarbeidet en ROS-analyse. ROS-analysen er kontrollert/kvalitetssikret av Follo Prosjekt AS. Se vedlegg 6.

Det finnes enkelte mulige hendelser hvor en bør vurdere om det skal gjøres tiltak, og dette må tas med i det videre arbeidet med planen.

Ut fra en total vurdering av sannsynlighet og konsekvens, virker det samlet sett å være liten sannsynlighet for risiko knyttet til de omtalte faktorer, og dermed liten konsekvens forbundet med tiltaket.

### 5.2 Innledning & beskrivelse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal planmyndigheten påse at det blir gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som knyttes til planområdet og eventuelle endringer som følger av planen eller tiltak som er hjemlet i den.

Hensikten med ROS-analyser er å utarbeide et grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige hensyn kan integreres i den ordinære planleggingen i kommunen.

Analysen bidrar til å gi økt kunnskap og bevissthet rundt beredskapshensyn både for grunneiere; utbyggere, kommunen og publikum forøvrig. For å kunne redusere omfang og skader av uønskede hendelser, slik som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofer, er det en forutsetning at man først kartlegger risiko og sårbarhet. Risikomatriksen bidrar til å påpeke hvilke områder det er behov for å iverksette eventuelle avbøtende tiltak, og ROS-analysen har i så måte en praktisk verdi i gjennomføringen av planen.

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet er beskrevet i eget punkt tidligere i planbeskrivelsen.

#### Metode & Begrepsavklaring

En enkel ROS-analyse er en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser og hvor stor risiko de representerer. Basert på egne vurderinger av hvor sannsynlig hendelsene er, hvor store konsekvenser de har, og årsaksforhold, blir tiltak vurdert for å hindre at de skal oppstå eller for at man skal kunne redusere virkningen av dem. Analysen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser.

Risiko uttrykker den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er et resultat av sannsynligheten (frekvensen) for og konsekvensene av uønskede hendelser.

Sårbarhet er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når det utsettes for påkjenninger.

**Sannsynlighet.** Rangering av sannsynlighet for hendelse:

1. **Ikke sannsynlig**
2. **Lite sannsynlig:** mindre enn hvert 50. år
3. **Mindre sannsynlig:** mellom en gang hvert 10. år og en gang hvert 50. år
4. **Sannsynlig:** mellom en gang hvert år og en gang hvert 10. år
5. **Meget sannsynlig:** mer enn en gang hvert år

## Konsekvensklassifisering. Rangering av konsekvensene ved hendelse:

- A. **Ufarlig:** ingen/små personskader
- Ingen skader på materiell eller miljø
  - Ubetydelige kostnader
  - Kort driftsstans
  - Kun mindre forsinkelser
  - Ikke behov for reservesystemer
- B. **En viss fare:** mindre førstehjelpstiltak/behandling
- Ubetydelige miljøskader
  - Små kostnader
  - Midlertidig driftsstans
- C. **Kritisk:** sykehusopphold
- Miljøskader som krever tiltak
  - Betydelige kostnader
  - Langvarig driftsstans i flere døgn
- D. **Farlig:** langt sykehusopphold/invaliditet
- Langvarig og omfattende miljøskade
  - Alvorlige kostnader ut over enhetens budsjetterammer
  - Systemer settes ut av drift over lengre tid
  - Andre avhengige systemer rammes midlertidig
- E. **Katastrofalt:** død
- Varig skade på miljøet
  - Kostnader ut over enhetens budsjetterammer
  - Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift

## Risikomatrise

For å sammenligne risikonivået for ulike hendelser benyttes en risikomatrise. Tallene i matrisen representerer risikoverdi og man har her valgt å legge til grunn at risiko er produktet av sannsynlighet og konsekvens.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER				
	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
5. Meget sannsynlig	Grønn	Gul	Rød	Rød	Rød
4. Sannsynlig	Grønn	Gul	Gul	Rød	Rød
3. Mindre sannsynlig	Grønn	Grønn	Gul	Gul	Rød
2. Lite sannsynlig	Grønn	Grønn	Grønn	Gul	Gul
1. Ikke sannsynlig	Grønn	Grønn	Grønn	Grønn	Grønn

Hendelser i **røde** felt:

Stor risiko. Tiltak nødvendig, eventuelt endringer i plan

Hendelser i **gule** felt:

Middels risiko. Tiltak vurderes - eventuelt endringer i plan

Hendelser i **grønne** felt:

Liten risiko. Tiltak vurderes om de skal gjennomføres

Temaene i ROS-analysen tar utgangspunkt i veilederen "GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging. Vestlandsprosjekt" utarbeidet av Statens kartverk og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2005. I sjekklisten er det listet opp flere mulige hendelser som både isolert sett og helhetlig fører til risiko og sårbarhet med hensyn til konsekvenser for planen og konsekvenser av planen. Det vurderes hvilke konsekvenser en eventuell hendelse kan ha for liv/helse, materielle/økonomiske verdier, miljø og samfunnsviktige funksjoner. Sannsynlighet og konsekvens vurderes som i "Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser" (DSB 1994) etter følgende kriterier:



## 5.3 ROS-analyse

HENDELSE	TIL-STEDE	SANN-SYNLIGHET	KONSE-KVENS	RISIKO	KOMMENTAR
<b>NATURRISIKO</b>					
<b>Ras/skred/grunnforhold/lokalklima. Er planområdet utsatt for, eller kan planen medføre risiko for:</b>					
1. Masseras/-skred, ustabil grunn	Nei				Ekstremnedbør kan medføre utvasking/utglidning av masser i bratte skråninger. Det vurderes ikke at tiltak er nødvendig, da de bratte partiene på tomten er fjell i dagen og det ikke er registrert ustabile grunnforhold. Dersom det oppdages forurenset grunn innenfor planområdet skal tiltak iverksettes.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flom i vassdrag	Nei				Ingen aktuelle vassdrag
4. Vindutsatt	Nei				Området er normalt godt skjermet for vær og vind.
5. Ekstremnedbør	Nei				En økt grad av utbygging i området vil medføre en større andel av tette flater. Beregning av Grønn faktor viser et resultat godt over 0,7.
6. Radongass	Ja	3	2	GRØNN	Kartlegging av radonstråling er ikke gjort i planområdet, men erfaringsmessig kan radonstråling forekomme. Dette sikres gjennom TEK10 og byggesak.
<b>Sårbare natur- og kulturområder. Kan planen medføre fare for skade på:</b>					
7. Sårbarhet/flora/fauna/fisk	Ja	5	2	GUL	Ingen kjente registreringer utover et eiketre. Se gjennomgang etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12 i Planbeskrivelsen.
8. Verneområde	Nei				Ingen verneområder berøres av planen
9. Vassdrag	Nei				Ingen aktuelle vassdrag
10. Fornminner (aut fredede kulturminner)	Nei				Reguleringsplanen kommer ikke i konflikt med kjente kulturminner. Dersom det i forbindelse med utbyggingen blir funnet automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. jf lov om kulturminner.
11. Kulturminne-/miljø	Nei				
12. Naturressurser	Nei				Deler av området er i R-221 regulert til landbruk, men er acsatt til boligformål i kommuneplanen. Ifølge Landbrukskontoret ikke konflikt med landbruksformål.

## VIRKSOMHETSRISIKO

### Kan planen få konsekvenser for samfunnsmessig viktige funksjoner og områder som:

13. Sykehus/-hjem, kirke, skole, barnehage	Nei				
14. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
15. Veg, jernbane, trafikkknutepunkt	Nei				
16. Tuneller, bruer	Nei				
17. Kraftforsyning	Nei				
18. IKT-installasjoner	Nei				
19. Drikkevannsforsyning	Nei				
20. Avløp	Nei				
21. Tilfluktsrom	Nei				
22. Områder for idrett / lek	Nei				
23. Park/rekreasjonsområde	Nei				
24. Vannområde for friluftsliv	Nei				
25. Akutt forurensing	Nei				
26. Permanent forurensing	Nei				
27. Støy og støv fra industri	Nei				
28. Støy og støv fra trafikk	Nei				Planområdet grenser til Kjærnesveien og vil være utsatt for noe støv og støy fra veien. Dersom støyverdiene overskrider verdier i «Miljøverndepartementes retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442»), må tiltak iverksettes. Tiltak vurderes ikke som nødvendig.
29. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
30. Forurenset grunn	Nei				
31. Forurensing av sjø/vassdrag	Nei				
32. Elektromagnetiske felt	Nei				
33. Risikofylt industri (kjemikalier/eksplosiver)	Nei				
34. Avfallsbehandlingsanlegg	Nei				
35. Fare for spredning av brann (skog, lyng, bygninger)	Nei				
36. Ulykker ved transport av farlig gods	Nei				
37. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				

<b>Medfører planen:</b>					
38. Fare for akutt forurensing	Nei				
39. Støy og støv fra trafikk	Nei				
40. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
41. Forurensing til grunn og/eller vassdrag	Nei				
42. Risikofylt industri (kjemikalier/eksplosiver)	Nei				
43. Trafikkulykker i anleggsperioden	Ja	3	3	GUL	Anleggstrafikk fører til økt risiko for ulykker. Utbyggingen sikres i henhold til gjeldende lovverk i anleggsperioden.
44. Ulykke i av- / påkjøring	Ja	3	3	GUL	Økt trafikk i forbindelse med boligbygging kan føre til ulykker ved av- / påkjøring. Kryssutforming med Kjærnesveien etableres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V120. Frisikt sikres gjennom planbestemmelse.
45. Ulykke ved gående / syklende	Ja	2	3	GRØNN	Det er et godt utbygd gang- og sykkelvegnett langs Kjærnesveien, og god separasjon mellom myke og harde trafikkante. Kryssutforming med Kjærnesveien etableres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V120. Frisikt sikres gjennom planbestemmelse.
46. Uhell som kan påvirke jernbanen	Nei				
47. Uhell som kan påvirke undergrunnsledninger / kabler	Nei				
<b>Andre forhold:</b>					
48. Er tiltaket i seg selv et terror- /sabotasjemål	Nei				
49. Er det potensielle terror- /sabotasjemål i nærheten	Nei				

## 5.4 Risikomatrise og Konklusjon

Nedenfor er de ulike vurderte hendelsene summert i en risikomatrise. Numrene i matrisen viser til nummer i analysetablellen.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER				
	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
5. Meget sannsynlig		7			
4. Sannsynlig					
3. Mindre sannsynlig		6	43, 44		
2. Lite sannsynlig			45		
1. Ikke sannsynlig					

Gjennom ROS-analysen konkluderes det med at det er 5 aktuelle hendelser som har risiko som er til stede og er vurdert med hensyn til sannsynlighet og konsekvens. Slik det framgår av matrisen over er det ingen hendelser som er vurdert til å havne i *rød kategori* og dermed krever at tiltak gjennomføres. Ut fra en total vurdering av sannsynlighet og konsekvens, virker det samlet sett å være liten sannsynlighet for risiko knyttet til de omtalte faktorer, og dermed liten konsekvens forbundet med utbyggingen.

Det er 3 hendelser som er vurdert til å havne i *gul kategori* og dermed medfører at tiltak skal vurderes. Dette gjelder:

- Hendelse nr. 7: Ingen kjente registreringer utover et eiketre. Se vurdering etter Naturmangfoldsloven.
- Hendelse nr. 43: Trafikkulykker i anleggsperioden: Slike hendelser er egentlig ikke tema i reguleringsplanen. Sikkerheten i anleggsperioden skal ivaretas av utbygger i henhold til gjeldende lovverk, bl.a. byggesak, veitrafikklov og HMS.
- Hendelse nr. 44: Ulykker i av- /påkjøring: For å redusere risikoen for slike uønskede hendelser vil kryssutforming være viktig. Avkjøring utformes i tråd med uttalelse fra Statens Vegvesen.

Det er 2 hendelser som er vurdert til å havne i *grønn kategori* og dermed medfører at tiltak kan vurderes. Dette gjelder:

- Hendelse nr. 6: Fare for radonstråling: Kartlegging av radonstråling er ikke gjort i planområdet, men erfaringsmessig kan radonstråling forekomme. Dette sikres gjennom TEK10 og byggesak.
- Hendelse nr. 45: Ulykker med gående/syklende. Det er et godt utbygd gang- og sykkelvegnett langs Kjærnesveien, og god separasjon mellom myke og harde trafikanter.

## 6 VIDERE PLANPROSESS OG FREMDRIFT

### 6.1 Videre planprosess og fremdrift

Tabellen under viser forventet fremdrift:

PROSESSNAVN	FORVENTET FREMDRIFT
Varsling om oppstart planarbeid	November
Innspill/høringsperiode	November-Desember
Detaljregulering 1. gangs behandling HTM	Juni
Høringsperiode	Juni-August
Detaljregulering 2. gangs behandling HTM	September-Oktober
Planvedtak i Kommunestyret	November-Desember

### 6.2 Medvirkning

Allmennheten er varslet direkte gjennom varsling av oppstart av reguleringsarbeidet i Ås Avis. Se vedlegg 7. Berørte etater, naboer og interesseorganisasjoner er varslet direkte pr. epost og/eller pr. brev. Se vedlegg 8, 9 og 10.

Frist for å komme med innspill var satt til 19/12, og det var da innkommet tre innspill. Innspill nr. 4 innkom etter fristens utløp, men er uansett tatt med.

#### 6.2.1 Innspill

1. Statens Vegvesen (se vedlegg 11) viser til sitt brev av 14.09.2016 vedrørende avkjørsel, og har ingen ytterligere konkrete merknader til planforslaget.

2. Brannvesenet i Follo (se vedlegg 12) har oversendt «*Veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Ski, Oppegård, Enebakk, Ås, Frogn og Nesodden kommuner*», og forutsetter at planarbeidet tar hensyn til krav i VTEK10 § 11-17 «tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap», samt overfor nevnte veileder.

3. Nabo Solveig Hebnes i Kjærnesveien 24 (se vedlegg 13) har i telefonsamtale fremholdt at de ikke rekker å komme med skriftlig innspill innen fristen, men de sender sannsynligvis innspill/kommentarer litt etter fristen. Foreløpige muntlige innspill:

- De er redd for å miste utsikt og ønsker ikke store/høye hus i nærheten.
- Det er ikke ønskelig med flere som kjører på veien i og med at veien er smal (det er ikke mulig å kjøre forbi hverandre). Det gjøres dessuten oppmerksom på at nabo i Kjærnesveien 26 har kjøpt deler av veien, slik at det ikke vil være mulig å kjøre forbi uten å kjøre over den eiendommen.

4. Roy Ivar Hebnes i Kjærnesveien 24, Marie S. Fonneland og Tora TW Wærvågen i Kjærnesveien 26, Åge Frantzen i Kjærnesveien 28 og Mette Bergersen i Kjærnesveien 34 (se vedlegg 14)

- Ut- og innkjøring fra vår vei til Kjærnesveien blir ikke forsvarlig med mer trafikk enn det er nå. Den er smal og bratt. Det er også mye trafikk på Kjærnesveien med tidvis høy hastighet. Ønsker innkjøring til hele planområdet fra nedsiden (Kjærnesveien 18).

## 6.2.2 Kommentarer til innspill

### 1. Statens Vegvesen

Statens Vegvesens brev av 14/9-2016 vil bli hensyntatt i byggesak/prosjekt.

### 2. Brannvesenet i Follo

VTEK10 § 11-17 og nevnte veileder vil bli hensyntatt i byggesak/prosjekt.

### 3. Solveig Hebnes i Kjærnesveien 24

Reguleringsplanen er utformet slik at den bebyggelse som kommer i nordøstre del av reguleringsområdet vil være eneboliger/tomannsboliger, i størrelse tilpasset eksisterende bebyggelse. Kjærnesveien 24 ligger dessuten høyere i terrenget enn stort sett hele den planlagte bebyggelsen.

Den felles avkjøringen fra Kjærnesveien til Kjærnesveien 24, 26, 28, 32, 34, 36 og 38 ligger i det alt vesentlige på eiendommen gnr/bnr 109/60 (Kjærnesveien 18). Det vil sannsynligvis være naturlig å organisere et veilag etter Veiloven.

### 4. Roy Ivar Hebnes i Kjærnesveien 24, Marie S. Fonneland og Tora T.W. Wærvågen i Kjærnesveien 26, Åge Frantzen i Kjærnesveien 28 og Mette Bergersen Kjærnesveien 34.

Det er klart at trafikkbelastningen på utkjøringen fra den nordøstre del av reguleringsområdet vil øke noe, men legger man Statens vegvesens håndbok V713 "Trafikkberegninger" til grunn (3,5 bilturer pr bolig pr dag) vil prosjektet gi en total økning i antall bilturer pr dag på ca. 25, og et totalt antall bilturer på veien til ca. 50 pr dag.

Innkjøring fra syd er vurdert, men høydeforskjellen er så stor at dette i praksis er vanskelig. For å imøtekomme innvendingen er det likevel tatt opp en diskusjon med Statens Vegvesen om mulighetene.

Den nevnte veien ligger dessuten på tiltakshavers eiendom. De fleste av oppsitterne har tinglyst veirett, og de av oppsitterne som formelt sett ikke har en tinglyst veirett vil selvfølgelig fortsatt kunne bruke veien.

I og med at dette er en privat vedlikeholdt privat vei bør vedlikeholdet, som nevnt i merknad 3, sannsynligvis organiseres i et veilag. Tiltakshaver vil kunne være behjelpelig med å organisere dette.

## 7 VEDLEGG

### 7.1 Vedlegg 1 – Ås kommune, Oppstartsmøte

#### Oppstartsmøte den 20.10.2016

R-313 Kjærnesveien 18 med flere

##### 1.1 PARTER, AVGRENSING MM

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Kjetil Barfelt, tiltakshaver	Ellen Grepperud, plan- og utviklingssjef
Annette Svebak, sivilarkitekt	Greta Løkhaug, rådgiver

Forslagstiller		Konsulent/arkitekt	
Navn	Kjærnesveien 18 AS v/Kjetil Barfelt	Navn	Drøbak arkitektkontor AS v/Annette Svebak
Adr.	Kjærnesveien 76	Adr.	Tamburbakken 17G
Postnr./poststed	1407 Vinterbro	Postnr./poststed	1440 Drøbak
Tlf.	913 13 131	Tlf.	407 23 931
Fax		Fax	
E-mail	kjetil@barfelt.no	E-mail	as@drobakark.no

##### Hovedhensikt med planarbeidet

Omregulere landbruksarealet til boligformål.

##### Planområde *beskriv beliggenheten*

Langs fylkesvei 56, Kjærnesveien – på vestsiden – ca. 500 meter fra avkjørselen fra fylkesvei 156, Nettetveien. Eiendommen er benevnt Kjønebekk og ligger nordvest i Ås kommune.

##### Planavgrensing *(beskriv så nøye som mulig planens foreløpige grenser)*

Gnr 109 bnr 60 og 118, samt mindre restområde fra gnr 109 bnr 110 og 113 – sistnevnte er foreløpig ikke formelt ordnet/grensejustert.

##### Berører følgende eiendommer direkte

Gnr/bnr. og hjemmelshavere	Se punktet over, planavgrensning.
----------------------------	-----------------------------------

##### Naboeiendommer

Gnr/bnr. og hjemmelshavere	Viser til adresseliste.
----------------------------	-------------------------

Er noen av grensene usikre og krever ny oppmåling?	Noen grenser er usikre og må måles opp før 1. gangs behandling i HTM.
--	---

Plan	
	Områderegulering
x	Detaljregulering
	Blir gjeldende reguleringsplaner berørt? Behov for endring/oppheving i så fall av hvilken plan: Ja, deler av R-221 Reguleringsplan for et område ved Eikestubben på Kjærnes. Eiendom gnr 109 bnr 60 er regulert til landbruk og atkomstvei.
Plan med konsekvensutredning	
	Nei – formålet er i henhold til gjeldende kommuneplan.

Arkivsaknr.	Foreløpig navn på planen
	Detaljreguleringsplan for Kjærnesveien 18 med flere

### 1.2 BERØRES AV ANDRE PLANER/PROSJEKTER:

	Samsvar/Behov for avklaringer	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Samsvarer formålet med kommuneplanens arealdel?	Ja, men ikke med reguleringsformålet.	x	Ja
Berøres prosjektet av bestemmelser i kommuneplanen?	Ja	x	Ja, skole + barnehage
Tilliggende reguleringsplaner – under arbeid:	Nei	x	Nei
Behov for dispensasjoner etter PBL §§ 19-1 til 19-4?	Nei	x	Nei
Andre planer		x	Nei

Skolekapasitet?	Krever rekkefølgebestemmelse	x	ok
Barnehagekapasitet?	Krever rekkefølgebestemmelse	x	ok
Tilstøtende landbruksdrift	Ja	x	ja
Fjernvarme, konsesjonsområde	Uaktuelt	x	nei
Miljøoppfølgingsplan (MOP)	Uaktuelt		nei

### 1.3 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares før planen legges frem for 1. gangs politisk behandling, i tett dialog med kommunal teknisk avdeling i Ås kommune.

Se kravspesifikasjonen i mal 2 for nærmere detaljer.



Teknisk infrastruktur frem til planområdet	Beskriv foreløpig dagens situasjon, og eventuelle behov for kartlegginger, vurderinger, utbedringer.	Utbyggers ansvar for utredninger og avklaringer	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Veier	Atkomst fra fylkesvei – Statens vegvesen må uttale seg	x	ok
Fortau, g-/s-vei	Gang- og sykkelvei på østsiden av Kjærnesveien – må etablere kryssløsning	x	ok
Vann	Kommunalt vann	x	ok
Spillvann	Kommunalt vann	x	ok
Overvann	Kommunalt vann	x	ok
Slokkevann	Må påregne ekstra krav om det	x	ok
Veilys	Ja, langs Kjærnesveien	x	ok
Teknisk infrastruktur / planområdet	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar for utredninger og avklaringer	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Veier	Utkjørsel til fylkesvei – Statens vegvesen må uttale seg	x	ok
Fortau, g-/s-vei	Ikke fortau?	x	ok
Vann	Kommunalt vann	x	ok
Spillvann	Kommunalt vann	x	ok
Overvann	Kommunalt vann	x	ok
Slokkevann	Må påregnes ekstra krav om det	x	ok
Veilys	Ikke veilys?	x	ok
Andre trafiksikkerhetstiltak		x	overgang

#### 1.4 UTREDNINGER OG ANALYSER

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. Se kravspesifikasjonen i mal 2 for nærmere detaljer

##### 1.4.1 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS ANALYSE)

ROS analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal <i>alltid</i> utføres Bruk overskriften <i>ROS analyse</i> .	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Grunnforhold - kvikkleire	Nei	x	nei
Flomfare	Nei	x	nei
<i>Nedre kotehøyde for kjeller skal utredes og fastsettes i bestemmelsene i flomutsatte områder.</i>			
Høyspent i området/i nærheten	Er lagt i bakken	x	nei
Støy	Nei	x	nei
Radon	Nei, ivaretas i byggesak – alle nye bygg radonsikres	x	byggesak
Nærhet til jernbane el. E6/E18	Nei		nei

Annen forurensing eller fare	Nei	x	nei
Påvirker tiltaket trafikksikkerheten i området? Er trafikksikkerheten ivaretatt innenfor planområdet?	Det blir mer trafikk i området	x	ok

#### 1.4.2 ANDRE UTREDNINGER

	Utbyggers ansvar for utredninger	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
<b>Landskapsmessige analyser</b>		
<b>Helningskart:</b> Kartet skal bl.a. danne grunnlag for hvilke boliger som skal ha underetasje. Skal også vise forholdet til tilstøtende områder	x	ok
<b>Sol/skyggekartlegging</b>	x	ok
<b>Vurdering av området med hensyn til eksponering/fjernvirkning, plassering av bygning(er) på tomten og terrengbearbeiding - ferdig utbygget</b> Dette må visualiseres, for eksempel med fotomontasje, modell, snitt.	x	
<b>Naturmessige forhold – kartlegging og vurdering:</b> Det skal foretas en registrering av landskap, bekkedrag, eksisterende stier, eksisterende vegetasjon og enkeltrær og mulige nøkkelbiotoper i området. Det skal legges vekt på å bevare gjennomgående stier i planområdet.  Med bakgrunn i registreringen gjøres det en vurdering av hva som kan bevares f. eks ved at lekeplasser, akebakker og grøntområder legges til slike områder. Gjennomgående stier eller gangforbindelser mot friområder må legges slik at de gir gode gangforbindelser videre ut i terrenget.  Dersom området inneholder vegetasjon/trær som skal bevares skal trær måles inn før planen utarbeides og merkes av på plankartet.	x Det er registrert rikt fugleliv, jfr. registreringer på Follokart	
<b>Universell utforming/tilgjengelighet for alle:</b> Alle områder som skal være allment tilgjengelige skal tilrettelegges for alle. Det vises til Sosial- og helsedepartementets sider om temaet: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/temav_eileder-universell-utforming-og-pla.html?id=557913">http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/temav_eileder-universell-utforming-og-pla.html?id=557913</a> Det skal lages en vurdering av planforslaget i forhold til prinsippene om universell utforming.	x	
<b>Boligbygging:</b> Planområdet og hvert delfelt skal gi et helhetlig uttrykk når det er ferdig utbygd. Følgende skal vurderes og sikres enten gjennom bestemmelser eller direkte på plankartet.		
▪ Felles reguleringsbestemmelser for delfelt eller for bebyggelse langs enkelt-veger: Felles møneretning/lengderetning, møne/gesimshøyde, takvinkel, type tak, byggelinjer.	x	ok
▪ Hvilke tomter som skal ha underetasje skal fremkomme på plankartet eller i bestemmelsene.	x	

▪ Gesims- og mønehøyde skal kotesettes.	x	ok
▪ Anbefalt husplassering på de enkelte tomter.	x	
▪ 2-manns boliger: I områder for åpen småhusbebyggelse skal det vurderes hvilke tomter/område som egner seg for 2-manns boliger. 2-manns boliger skal ha mulighet for hver sin avkjørsel direkte til vei.	x	
▪ Det skal gjøres en vurdering av renovasjonsløsninger.	x – Felles?	
▪ Andre analyser - <i>spesifiser</i>		
<b>Finnes vernede eller foreslått vernede bygninger/anlegg eller fornminner i området/tilgrensende områder?</b> Det skal utføres en estetisk vurdering av hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til den vernede bebyggelsen/fornminner som skal bevares i feltet eller i området rundt.	x	nei

## ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

- Det bør opplyses om hvor mange boenheter som er planlagt i forhåndsvarselet
- Type boliger bør også opplyses om
- Det er ønskelig med ny atkomst fra sør
- Det bør avsettes plass til felles lekeplass
- Vurderinger: trafikk, fjernvirkning m.m.
- Blå-grønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.

Kartgrunnlag bestilles av Stian Lundanes, [stian.lundanes@as.kommune.no](mailto:stian.lundanes@as.kommune.no)

## 1.5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, AVTALER MED MER

	Foreløpig vurdering	Utbyggers ansvar for avklaringer og dokumentasjon	Fylles ut ved innlevering av endelig planforslag
Påregnelige rekkefølgebestemmelser	Skole- og barnehagekapasitet må være tilstrekkelig før nye boliger kan tas i bruk. Lekeplass må være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.	x	ok
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt	x	
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt	x	

## 1.6 PLANPROSESSEN

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Tiltakshaver må selv varsle berørte (myndigheter, grunneiere/naboer og organisasjoner) samt annonse i avis ved oppstart av planarbeidet	x
Saksbehandler sender tiltakshaver liste over berørte parter	x
Saksbehandler annonserer varsel om oppstart av plansaken på kommunens internettsider etter at tiltakshaver har oversendt varsel om oppstart	x
Kommende møter i kommunens planutvalg (Hovedutvalget for teknikk og miljø)	Møteplan er ikke vedtatt for 2017
<b>Kulturminner</b>	
Fylkeskommunen stiller som oftest krav om arkeologisk registrering i forbindelse med reguleringsplanprosesser. <ul style="list-style-type: none"><li>• Kostnader ved slik registrering må tiltakshaver selv bekoste, samt sørge for gravemaskin med fører.</li><li>• Tiltakshaver må selv bestille registreringen. (NB: Gjør bestillingen med en gang kravet kommer, det kan ta lang tid før arbeidet kan utføres!)</li><li>• Dersom en finner fornminner, skal Riksantikvaren avgjøre om område skal frigis. Dette tar tid. Dersom området blir frigitt, må tiltakshaver bekoste <i>utgraving</i> av området.</li></ul>	x
<b>NB: Kommunen kan ikke vedta planen før slike forhold er avklart.</b>	

## 1.7 KRAV TIL PLANFRAMSTILLING

Gå igjennom Mal 2 Kravspesifikasjon til reguleringsplaner i Ås kommune	Kravspesifikasjonen er gjennomgått og utdelt
Kommunes krav til planfremstilling og kvalitetskrav i mal 2 til det innsendte planmaterialet er utlevert	x

## 1.8 GEBYRER

	Tiltakshaver er gjort kjent med følgende:
Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag er mottatt.	x

## 1.9 ANDRE KOMMUNALE NORMER, STANDARDER MED MER

Kommunens standarder skal følges!	Tiltakshaver er gjort kjent med og har fått utdelt følgende:
Veinorm for Ås kommune – <i>kommer ny i løpet av 2017</i>	
VA norm: va-norm.no	
Betalingsregulativ	x

1. steg i prosessen videre:	Hvem har ansvar
(Forslagsstiller sender inn skriftlig dokumentasjon – forslag til annonse og planforslag - varslingsliste og referat sendes ut fra kommunen)	

*Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.*

*På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare ekstakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger*

*Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/avklare evt. retter og servitutter innafor planområdet.*

Dette dokumentet skal underskrives av både tiltakshaver og eventuelt grunneier samt saksbehandler

Referat godkjent og kopi mottatt

Sted og dato: \_\_\_\_\_

Sted og dato: Ås 26.10.2016/02.11.2016 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tiltakshaver (sign)

Greta Løkhaug  
\_\_\_\_\_  
Saksbehandler (sign)

Ved innsendelse av komplett reguleringsplanforslag skal det være krysset av for alle vurderinger og analyser som det under forhåndskonferansen var enighet om å utføre. Planforslaget tas ikke opp til politisk behandling før disse vurderingene er utført

Ved innsendelse av komplett planforslag, skriv under her:

Sted og dato

\_\_\_\_\_  
Tiltakshaver/utbygger

## 7.2 Vedlegg 2 – Statens Vegvesen



### Statens vegvesen

Kjetil Barfelt  
Kjærnesveien 76  
1407 VINTERBRO

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Mads Jørgen Lindahl / 24058552	Vår referanse: 16/98096-4	Deres referanse:	Vår dato: 14.09.2016
----------------------------------	---	------------------------------	------------------	-------------------------

### Forhåndsuttalelse vedrørende avkjøring for Kjærnesveien 18 – gnr 109 bnr 60 og 118 – Ås kommune

Vi viser til oversendelse datert 06.09.2016 fra Kjetil Barfelt (Kjærnesveien 18 AS) vedrørende forespørsel om forhåndsuttalelse for etablering av ny avkjørsel til veg fra eiendommene 109/60 og 109/118 til Fv.56 Kjærnesveien.

Statens vegvesen skal som statlig fagmyndighet med sektoransvar følge opp nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette innebærer blant annet å arbeide for å begrense transportbehovet og sikre mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Videre skal Statens vegvesen som vegadministrasjon for fylkesvegnettet på vegne av fylkeskommunen, ivareta trafikksikkerheten, framkommeligheten og miljøet langs fylkesvegene.

Eiendommen (gnr/bnr: 109/60 og 109/118) er i reguleringsplan R-221 tenkt tilknyttet Kjærnesveien via felles eksisterende avkjørsel. Søker viser til at høydeforskjeller gjør det praktisk svært utfordrende å knytte nye boliger til den eksisterende felles avkjørselen. Det bes om en forhåndsuttalelse fra Statens vegvesen på om det kan aksepteres at man etablerer en ny avkjørsel tett ved dagens avkjørsel til Kjærnesveien 18.

Som søker gir uttrykk for i søknaden er siktforholdene ved utkjøring fra Kjærnesveien 18 svært gode. Statens vegvesen kan akseptere etableringen av ny avkjørsel dersom kommunen åpner opp for dette i sammenheng med utarbeidelsen av reguleringsplan for området. Det forutsettes at utformingen av en avkjørsel utformes i tråd med Håndbok N100 og Håndbok V120, samt at eksisterende avkjørsel fra Kjærnesveien 18 som i dag har en lite gunstig utforming stenges og knyttes til ny avkjørsel.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02080  
firmapost-ostil@vegvesen.no  
Org.nr: 971082081

Kontoradresse  
Østensjøveien 84  
0657 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadso

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader i forbindelse med det fremtidige arbeidet med reguleringsplanen.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen  
Med hilsen

Arne Kolstadbråten  
fagkoordinator

Mads Jørgen Lindahl

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi  
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO  
Ås kommune, Postboks 195, 1431 ÅS

### 7.3 Vedlegg 3 – Hafslund Nett

From: Nilsen Terje [mailto:Terje.Nilsen@hafslund.no]  
Sent: 17. februar 2015 14:33  
To: kjetil@barfelt.no  
Subject: SV: Regulert fareområde for nedlagt/demontert ledning

Hei

Som nevnt nedenfor, har Hafslund Nett lagt om høyspentlinjen til høyspentkabel.

Hafslund Nett har ikke behov for fareområdet på g.nr. 109 /b.nr. 60, 117 og 118.

Med vennlig hilsen  
Hafslund Nett  
Terje Nilsen  
Senioringeniør  
Teknisk kundestøtte

---

Telefon: 22 43 58 00

Mobil: 907 63 422

E-post: <mailto:terje.nilsen@hafslund.no> <<mailto:terje.nilsen@hafslund.no>>

Postadresse: Postboks 990 Skøyen, 0247 Oslo

Besøksadresse: Drammensveien 144, Skøyen

---

[www.hafslundnett.no](http://www.hafslundnett.no)



## 7.4 Vedlegg 4 – Follo Landbrukskontor

**From:** Lars Martin Julseth [mailto:Lars.Martin.Julseth@as.kommune.no]  
**Sent:** 6. april 2016 16:11  
**To:** 'Kjetil Barfelt' <kjetil@barfelt.no>  
**Subject:** SV: Uttalelse 109/60

### UTTALELSE FRA FOLLO LANDBRUKSKONTOR

Vi er bedt om å gi en uttalelse om denne eiendommens landbruksverdi. I følge jordregisteret og gårdskart fra NIBIO har eiendommen et areal på til sammen 9,7 dekar. Av dette er 6,9 dekar skog på middels bonitet, 2,8 dekar er bebygd areal. Skogarealet er ikke dyrkbart. Verdien av arealet som landbruksareal er svært liten. Arealet vil ha så lav produksjon at det knapt vil gi inntekter som landbruksareal. Ut fra landbruksinteresser er ikke reguleringsformål landbruk relevant i dette tilfellet.

Med vennlig hilsen

Lars Martin Julseth  
Landbrukssjef  
Tlf: 64962081  
Mobil: 97065846

Follo landbrukskontor



## 7.5 Vedlegg 5 – Akershus Fylkeskommune

Drobak Arkitektkontor AS

Vår saksbehandler Einar Midtsund	Vår dato 02.03.2017	Vår referanse (oppgis ved svar) 2016/14784-3/25949/2017 EMNE N00
Telefon 22055623	Deres dato	Deres referanse

### Ås kommune - Reguleringsplan - Gbnr 109/60 og 109/118 - Kjærnesveien 18

Det vises til oversendelse datert 23.11.2016. Saken ble ved en inkurie avskrevet og arkivert uten at vi avga uttalelse til saken.

Fylkesrådmannen har følgende merknader:

#### *Automatisk fredete kulturminner*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er kjent et automatisk fredete kulturminne sørvest for planområdet, ID58971 (bosetningsspor og dyrkningslag fra jernalderen) som har en sikringssone som strekker seg om lag en meter inn i planområdet. Det kan få betydning for bruk av denne delen av tomten. Det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund  
seniorrådgiver plan og miljø

Anne Traaholt  
seniorrådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Ås kommune, Statens vegvesen Region øst, Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner:	anne.traaholt@akershus-fk.no, 22 05 56 07
Nyere tids kulturminner:	herdis.johanne.sletmo@afk.no, 22 05 50 48
Plan- og miljøfaglige vurderinger:	einar.midtsund@akershus-fk.no, 22 05 56 23

## 7.6 Vedlegg 6 – Follo Prosjekt AS

**From:** Maria Kalnæs Danielsen [mailto:maria.danielsen@folloprosjekt.no]  
**Sent:** 17. februar 2017 14:33  
**To:** Kjetil Barfelt <kjetil@barfelt.no>  
**Subject:** Kontroll av ROS-analyse for Kjærnesveien 18 og 32

Follo Prosjekt a.s kan bekrefte at vi har utført kontroll av ROS-analyse som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Kjærnesveien 18 og 32.

Med vennlig hilsen

Maria Kalnæs Danielsen  
*Landskapsarkitekt MNLA*



Telefon: 64 90 55 55 Mobil: 48 12 50 26  
Hjemmeside: [www.folloprosjekt.no](http://www.folloprosjekt.no)

## 7.7 Vedlegg 7 – Annonse Ås avis

### **VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING**

I medhold av Plan- og bygningslovens §12-1 og §12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering for eiendommene Kjærnesveien 18 og 32, gnr 109 bnr 60 og 118 i Ås kommune.

Tiltakshaver er Kjærnesveien 18 AS. Sivilarkitekt MNAL Annette Svebak er utførende konsulent.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor hele reguleringsområdet.

Reguleringsområdet er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Det er ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.

Naboer og berørte instanser vil bli varslet direkte.



Eventuelle innspill til oppstartsmelding sendes til Sivilarkitekt MNAL Annette Svebak, enten på epost [as@drobakark.no](mailto:as@drobakark.no) eller til Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17G, 1440 Drøbak innen mandag 19/12-2016. Alle mottatte dokumenter blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos Sivilarkitekt MNAL Annette Svebak på 64933670 eller 40723931.

## 7.8 Vedlegg 8 – Varsel om oppstart, brev



Div. adressater

Drøbak arkitektkontor AS  
Tamburbakken 17 G  
1440 Drøbak

tel 64 93 36 70  
fax 64 93 48 01

Drøbak 23.11.2016

post@drobakark.no

www.drobakark.no

org. nr.: NO 943 515 026 MVA

ÅS KOMMUNE – DETALJREGULERING KJÆRNESVEIEN 18 M.FL. R-313 –  
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

På vegne av Kjærnesveien 18 AS varsles det om igangsetting av detaljregulering av gnr/bnr 109/60 og 109/118 i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.

Planområdet: Grensene for planarbeidet følger den sorte tykke linjen på vedlagt oversiktskart, vest for Pollevannet i Nordby. Arealet for planområdet er på ca. 10,6 dekar. Mindre tilpasninger/korrigeringer vil kunne forekomme.

Bakgrunn og hensikt: Kjærnesveien 18 og 32, gnr/bnr 109/60 og 109/118, er disponert til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Ås kommune, vedtatt 3/2-2016. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse.

Vurdering av utredningsplikt: Det vurderes at det ikke er behov for konsekvensutredning da det ønskede reguleringsformål, boligbebyggelse, er i samsvar med kommuneplanens vedtatte arealdel.

Kontakt og innspill: Eventuelle innspill til planarbeidet merkes «Kjærnesveien 18» og sendes skriftlig innen mandag 19/12-2016 til sivilarkitekt MNAL Annette Svebak, enten via epost til [as@drobakark.no](mailto:as@drobakark.no) eller med vanlig post til Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17G, 1440 Drøbak.

Planarbeidet kunngjøres i Ås avis, og berørte naboer og høringsinstanser tilskrives også direkte i dette brev.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede, via epost, [as@drobakark.no](mailto:as@drobakark.no), telefon, 64 93 36 70, eller mobil, 407 23 931.

Med vennlig hilsen

Annette Svebak  
Daglig leder, Sivilarkitekt MNAL  
Drøbak Arkitektkontor AS

Vedlegg: Oversiktskart

Sendes til:

Akershus fylkeskommune

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen  
Statens vegvesen, Region Øst  
Follo Brannvesen IKS  
Follo Ren  
Hafslund Nett AS  
Naturvernforbundet i Ås  
Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus  
Forum for natur og friluftsliv i Akershus  
Statkraft  
Kjærnes vel v/Jan Olav Ryfetten

Div. naboer ihht. naboliste fra Ås kommune datert 03.11.2016

## 7.9 Vedlegg 9 – Varslingsliste Statlige/Regionale myndigheter og Andre

### Statlige og regionale myndigheter

Instans	Postadresse	E-post	
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum 0107 OSLO	postmottak@akershus-fk.no	
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen	Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO	fmoapostmottak@fylkesmannen.no	
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen	Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO	fmoapostmottak@fylkesmannen.no	
Statens vegvesen, Region Øst	Postboks 1010, 2605 Lillehammer	firmapost-ost@vegvesen.no	

### Andre

Organisasjon	Postadresse	E-post	
Follo Brannvesen IKS	Postboks 364, 1401 Ski	post@follobrannvesen.no	
Follo Ren	Kveldroveien 4, 1407 Vinterbro	post@folloren.no	
Hafslund Nett AS	Postboks 990 Skøyen, 0247 OSLO	firmapost@hafslundnett.no	
Naturvernforbundet i Ås		naturvernforbundet.aas@gmail.com	
Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus		naturvernkontakt@nofoa.no	
Forum for natur og friluftsliv i Akershus	Postboks 8896 Youngstorget 0028 Oslo	akershus@fnf-nett.no	
Statkraft		kommune@statkraftvarme.no	

Velforeninger	Postadresse	E-post	
Kjærnes vel	Jan Olav Ryfetten Vårveien 1 1407 Vinterbro	styret@kjaernesvel.info	

## 7.10 Vedlegg 10 – Varslingsliste naboer

### Naboer

<b>Eiendom</b> 0214-109/19	<b>Navn</b> MUSNIKAS VICTORIA	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 36		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/19	<b>Navn</b> MUSNIKAS ROMUALDAS	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 36		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/97	<b>Navn</b> HOLLUNG KARI	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> SKOGVEIEN 30		<b>Poststed</b> 1406 SKI	
<b>Eiendom</b> 0214-109/110	<b>Navn</b> ÅS KOMMUNE	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Postboks 195		<b>Poststed</b> 1431 ÅS	
<b>Eiendom</b> 0214-109/140	<b>Navn</b> SINGH DARBARA	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 38		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/140	<b>Navn</b> KAUR SURINDER	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 38		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/107	<b>Navn</b> JØRGENSEN EIENDOM AS	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Orionveien 5		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/106	<b>Navn</b> JØRGENSEN EIENDOM AS	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Orionveien 5		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/7	<b>Navn</b> JØRGENSEN JARL	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> EVENTYRVEIEN 28		<b>Poststed</b> 1827 HOBØL	
<b>Eiendom</b> 0214-109/108	<b>Navn</b> JØRGENSEN EIENDOM AS	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Orionveien 5		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/115	<b>Navn</b> WÆRVAGEN TORA TERESE W	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 26		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/115	<b>Navn</b> FONNELAND MARIE SANDBERG	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 26		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	



<b>Eiendom</b> 0214-109/117	<b>Navn</b> BERGERSEN METTE	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 34		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/2	<b>Navn</b> LANDFALD SISSEL ØDEGÅRD	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 55		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/2	<b>Navn</b> LANDFALD KLAUS	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 55		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/1	<b>Navn</b> BØRRESEN REIDAR	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 10		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/133	<b>Navn</b> AS KOMMUNE	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Postboks 195		<b>Poststed</b> 1431 AS	
<b>Eiendom</b> 0214-109/114	<b>Navn</b> FRANTZEN AGE EIGIL	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 28		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-109/116	<b>Navn</b> HEBNES ROY IVAR	<b>Rolle</b> Hjemmelshaver	<b>Personstatus</b> Bosatt i Norge
<b>Adresse</b> KJÆRNESVEIEN 24		<b>Poststed</b> 1407 VINTERBRO	
<b>Eiendom</b> 0214-131/18	<b>Navn</b> AKERSHUS FYLKESKOMMUNE	<b>Rolle</b> Aktuell eier	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Postboks 1200 Sentrum		<b>Poststed</b> 0107 OSLO	
<b>Eiendom</b> 0214-131/18	<b>Navn</b> STATENS VEGVESEN REGION ØST	<b>Rolle</b> Eiers kontaktinstans	<b>Personstatus</b>
<b>Adresse</b> Postboks 1010		<b>Poststed</b> 2605 LILLEHAMMER	

## 7.11 Vedlegg 11 – Innspill Staten Vegvesen



### Statens vegvesen

Kjetil Barfelt  
Kjærnesveien 76  
1407 VINTERBRO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Mads Jørgen Lindahl / 24058552	16/98096-6		29.11.2016

### Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering – Kjærnesveien 18 – gnr. 109 bnr. 60 i Ås kommune

Det vises til brev fra Kjetil Barfelt datert 23.11.2016 vedrørende varsel om oppstart av detaljregulering for Kjærnesveien 18.

Statens vegvesen skal som statlig fagmyndighet med sektoransvar følge opp nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette innebærer blant annet å arbeide for å begrense transportbehovet og sikre mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Videre skal Statens vegvesen som vegadministrasjon for fylkesvegnettet på vegne av fylkeskommunen, ivareta trafikksikkerheten, framkommeligheten og miljøet langs fylkesvegene.

Vi viser til vårt brev av 14.09.2016 vedrørende avkjørsel.  
Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen  
Med hilsen

Arne Kolstadbråten  
fagkoordinator

Mads Jørgen Lindahl

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

### Kopi

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER


Telefon: 02080  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971082081

Kontoradresse  
Østansjøveien 84  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadso

## 7.12 Vedlegg 12 – Innspill Follo Brannvesenet IKS

01.07.2015  
Rev.: 18.01.16

 <p>Follo Brannvesen IKS Tegleveien 18 B 1401 Ski <a href="http://www.follobrannvesen.no">www.follobrannvesen.no</a></p>	<p><b>VEILEDNING – TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER I SKI, OPPGÅRD, ENEBAKK, ÅS, FROGN OG NESODDEN KOMMUNE</b></p>	
<p>Publisert:</p>	<p>Sist revidert:</p>	<p>Endret innhold:</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Denne veiledningen er tiltenkt byggesaker i Ski, Oppgård, Enebakk, Ås, Frogn og Nesodden kommune, samt i eksisterende områder der det er ønske/krav om å utbedre forholdene for rednings- og slokkemannskaper.</p> <p>Veiledningen har som formål å komplettere kravene om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap jf. § 11-17 i Byggeteknisk forskrift (TEK10), med tilhørende veiledning (VTEK10). Denne veiledningen er ment for å utdype hvordan man på tilfredsstillende måte skal kunne tilrettelegge for rednings- og slokkemannskaper i Follo Brannvesen IKS og er tilpasset vår beredskap. Veiledningen skal kun brukes i sin helhet, og kan ikke kombineres med andre løsninger eller regelverk. Retningslinjene erstatter ikke ovenstående forskrift med veiledning, men er å betrakte som akseptkriterier for å sikre at FBR vil kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.</p> <p>Interne og eksterne beredskapsmessige tiltak som er regulert av brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter, kommer i tillegg til tekniske krav til byggverket etter TEK10. Beredskapsmessige tiltak kan ikke erstatte eller kompensere for manglende oppfyllelse av krav etter TEK10 eller veiledningen.</p> <p>Denne veiledningen gir ikke aksept utover preaksepterte løsninger i VTEK10 § 11-17. Løsninger som ikke gjøres i samsvar med VTEK10 og stedlig brannvesens forutsetninger og behov, må særskilt legges frem for Follo Brannvesen IKS. Det oppfordres til å ta kontakt ved spørsmål. Kontaktinformasjon finnes på vår hjemmeside <a href="http://www.follobrannvesen.no">www.follobrannvesen.no</a> eller ved å sende mail til <a href="mailto:post@follobrannvesen.no">post@follobrannvesen.no</a>.</p>		

## 7.13 Vedlegg 13 – Innspill nabo Solveig Hebnes pr telefon

**From:** Anette Svebak [mailto:as@drobakark.no]

**Sent:** 21. desember 2016 14:08

**Subject:** Kjærnesveien 18 og 32: Innspill til kunngjøring, telefon fra nabo i Kjærnesvn 24

Hei!

Som nevnt pr. telefon i dag har vi mottatt en telefon fra nabo i Kjærnesveien 24, Solveig Hebnes, den 15.12.2016, hvor vi har notert følgende muntlige innspill:

1. Det gjøres oppmerksom på at nabo i nr. 30 (hun er litt usikker på nummeret) (vi finner ikke nr. 30, kan det være nr. 26?)) har kjøpt deler av veien, slik at det ikke vil være mulig å kjøre forbi uten å kjøre over den eiendommen.
2. Det er ikke ønskelig med flere som kjører på veien i og med at veien er smal (det er ikke mulig å kjøre forbi hverandre).
3. De er redd for å miste utsikt og få store/høye hus i nærheten.
4. De rekker ikke å komme med skriftlig innspill innen fristen, men de sender sannsynligvis innspill/kommentarer litt etter fristen. Det gjelder sannsynligvis også for Vellet.

Vi arkiverer dette på saken.

Med vennlig hilsen

**Annette Svebak**

Daglig leder, Siv.ark. MNAL



**Drøbak Arkitektkontor AS**

Tamburbakken 17G, 1440 Drøbak

t: 64 93 36 70 / m: 407 23 931

[www.drobakark.no](http://www.drobakark.no)

## 7.14 Vedlegg 14 – Innspill naboer

Drøbak arkitektkontor AS  
Tamburbakken 17 G  
1440 DRØBAK

Kjærnes, 29. desember 2016

### DETALJREGULERING KJÆRNESVEIEN 18 M.FL. R-313 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Vi viser til mottatt varsel om ovenstående planarbeid for eiendommene Kjærnesveien 18 og 32, og telefonsamtale med Solveig Hebnes.

Som naboer til eiendommene og oppsittere av veien, har vi følgende innspill til planarbeidet:

Ut- og innkjøring fra vår vei til Kjærnesveien blir ikke forsvarlig med mer trafikk enn det er nå. Den er smal og bratt. Det er også mye trafikk på Kjærnesveien med tidvis høy hastighet.

Hva med innkjøring til hele planområdet fra nedsiden (Kjærnesveien 18)

Med vennlig hilsen

  
Åge Frantzen

  
Mette Bergersen

  
Roy Ivar Hebnes

  
Marie S. Fonneland

  
Tora T. W. Wærvågen