

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal

26.04.2007 kl. 18.00

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

### Saksliste:

#### Referatsaker

Utv.sak nr38/07 07/897  
ÅRSMELDING FOR ÅS KOMMUNE 2006

Utv.sak nr39/07 06/1446  
R-242 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FELLESKJØPET PÅ HOLSTAD

Utv.sak nr40/07 04/2115  
R-216 - REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SEIERSTEN FERIEPARK

Utv.sak nr41/07 06/97  
R-240 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FRYDENHAUG BARNEHAGE

Utv.sak nr42/07 04/1506  
GNR 111 BNR 15 - NEBBAVEIEN 111 TIL-/PÅBYGG - FRITIDSBOLIG - FORNYET BEHANDLING

Utv.sak nr43/07 05/66  
GNR 111 BNR 124 - KJÆRNESLIA 2 TILBYGG - ANNEKS - FORNYET BEHANDLING

Utv.sak nr44/07 06/2832  
GNR 111 BNR 169 - STRANDENGVEIEN 27 - DISPENSASJON - TILBYGG

Utv.sak nr45/07 07/499  
GNR 55 BNR 14 - FORPROSJEKT - SENTRUMSKVARTALET

Utv.sak nr46/07 07/788  
INFORMASJONTAVLER - TURSTIER

### Saker som behandles for lukkede dører:

Utv.sak nr47/07 07/869 Ofl §5a jf  
fv1 § 13  
SØKNAD OM STARTLÅN TIL KJØP AV BOLIG

Utv.sak nr48/07 07/868 Ofl §5a jf  
fv1 § 13  
SØKNAD OM STARTLÅN TIL KJØP AV BOLIG

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

**Ås, 17.04.2007**

**Ingunn R. Taksdal  
leder**

**Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18**  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**Utv.sak nr 38/07**  
**ÅRSMELDING FOR ÅS KOMMUNE 2006**

Saksbehandler: Vidar Valvik

Arkivnr: 145 &14

Saknr.: 07/897

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	10/07	25.04.2007
Hovedutvalg for helse og sosial	12/07	25.04.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/07	26.04.2007
Formannskapet	20/07	25.04.2007
Kommunestyret	/	

**Rådmannens innstilling:**

Årsmelding for Ås kommune 2006 tas til orientering.

Rådmannen i Ås, 17.04.07

Per A. Kierulf

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalgene, formannskapet  
Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:** *(separat trykk sendt alle aktuelle utvalg 18.04.07)*

Årsmelding for Ås kommune 2006

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Trykt vedlegg.

**Utskrift av saken sendes til:**

Plan- og utviklingssjefen  
Revisor

**SAKSUTREDNING:**

Årsmeldingen for Ås kommune for 2006 legges med dette fram for politiske organer. Årsmeldingen gir sammen med tidligere behandlet Tertialrapport 1 og 2/2006 en samlet oversikt over aktiviteter og oppnådde resultater for vedtatte mål i Handlingsprogrammet for 2006, driften og politiske vedtak som er fattet i 2006.

**Ressursutnyttelse**

Kommunen har i flere år effektivisert tjenestene, forenklet arbeidsformer, rutiner og omorganisert for å utnytte ressursene og sikre tjenestetilbudet. Dette er og vil være et kontinuerlig arbeid.

I handlingsprogram 2006-09 ble det påpekt at ”*situasjonen har blitt vesentlig mer alvorlig i løpet av siste år.*” Ved utarbeidelsen av handlingsprogram og økonomiplan 2007- 2010 opplevdes situasjonen ytterligere krevende. Uansett effektiviseringstiltak var det ikke mulig å konkretisere innsparinger i den størrelsesorden som det er behov for i planperioden uten å foreta grep som kan innebære tunge politiske valg. Tilsvarende ble det også understreket at situasjonen berettiger å se på inntekspotensialet med nye øyne.

Uansett inntekspotensiale er imidlertid Ås kommune avhengig av å ha et driftsapparat som har en effektivitet fullt på høyde med sammenliknbare kommuner. En nøkkel til å konkretisere innsparinger er derfor aktiv bruk av KOSTRA-data for å spore opp områder hvor det er grunn til å forvente at Ås kommune har innsparingspotensialer sammenliknet med andre.

På grunn av innsparingsbehovets størrelse ble tiltak i liten grad konkretisert i vedtatt handlingsprogram og økonomiplan for 2007-10. Det ble fattet vedtak om innsparingsmål for hver etat samt lagt opp til en konkretiseringsprosess basert på KOSTRA-data våren 2007. Arbeidet danner grunnlag for politisk sak i juni 2007 for å konkretisere tiltak med sikte på å oppnå et netto driftsresultat på 3 % innen 2011.

Den økonomiske analysen for 2006 viser imidlertid at vi er på rett vei. Ås kommune har lyktes å gjøre innsparinger og sette av reserver i henhold til vedtatt plan. Utgiftsnivået ser ut til å nærme seg andre kommuner i Follo og Akershus. Imidlertid har Ås kommune nå en reell gjeldsbelastning som er større enn disse kommunegruppene. Dette sammen med lavere inntektsnivå, betyr at Ås kommune bør ha et lavere utgiftsnivå i tiden framover enn andre kommuner i Follo og Akershus.

### **Kommunen som samfunn**

I en presset økonomisk situasjon blir det stadig viktigere å styrke innbyggerdialogen og stimulere samarbeid/partnerskap med andre aktører i utviklingen av lokalsamfunnet. Gapet mellom innbyggenes forventninger og tilgjengelige ressurser skaper en situasjon som krever aktiv dialog og en bevisst innbyggerorientering av hele organisasjonen. Kommunens resultater fra innbyggerundersøkelsen dokumenterer denne utfordringen. Innbyggerne er ikke tilfreds med Ås sentrum, og forventningene til kommunens rolle er høye. Bare et langsiktig arbeid for å styrke kommunes økonomiske handlingsrom kan skape grunnlag for en mer samfunnsaktiv kommune. I undersøkelsen kommer det imidlertid fram at innbyggerne helhetlig sett er mer fornøyd en landsgjennomsnittet når det gjelder det å leve/være bosatt i Ås, og når det gjelder tilfredshet med de kommunale tjenestene.

I forbindelse med kommuneplanprosessen ble det gjennomført en rekke folkemøter, med høy deltakelse og stort engasjement. I arbeidet med kommuneplanen er både kommunens hjemmeside og lokal presse brukt aktivt. Det er gjennomført dialogmøter med kommunestyret og formannskapet hvor kommuneplanen har vært tema.

Det er også igangsatt en egen kommunedelplan for UMB som både omfatter en arealdel og en samfunnsdel.

### **Tjenestetilbudet**

Kommunens tjenester til pleie- og omsorg samt skolene utgjør de tunge og omfattende virksomhetsområdene. Det innebærer at det er avgjørende viktig å lykkes med effektiv drift og

riktig kvalitet på disse tjenestene. Disse områdene representerer samtidig de mest sårbare gruppene, noe som skaper desto større utfordringer. For å styrke kontroll med kvaliteten gjennomføres spørreundersøkelser på de tjenesteområder hvor det foretas endringer og omstillinger med sikte på innsparinger.

### **Barn og unge**

Alle barn over ett år som har søkt barnehageplass i kommunen fikk et tilbud.

Det er ledig kapasitet i Nordby mens det fortsatt er venteliste til plasser i sentrum.

Det er stor barnehageutbygging i kommunene, noe som fører til mangel på førskolelærere/pedagogiske ledere. Det er vanskelig å rekruttere nye førskolelærere til tross for at kommunen er konkurransedyktig når det gjelder lønnsbetingelser.

Ungdomsrådet ble etablert i oktober 2006 som et ledd i å styrke oppmerksomhet og medvirkning fra ungdom i kommunens brede ansvarsområde.

Skolestruktur og skolestørrelse har vært en viktig del av drøftingen av innsparinger. Temaet reiser flere grunnleggende dilemmaer i lokalsamfunnsutviklingen. Det er ikke fattet noen vedtak om endringer.

Undersøkelser har avdekket at karakternivået på ungdomsskolene er betydelig hevet.

### **Eldre og brukere med særlige behov**

Innbyggerundersøkelsen viste at Ås kommunes tjenester til pleie- og omsorg er meget gode i forhold til landsgjennomsnittet. Resultatet underbygges av kommunens egne brukerundersøkelser hvor resultatene var bedre enn forventet.

Dette er resultater som står i kontrast til en del negativ medieoppmerksomhet, og de er meget viktig for å kunne opprettholde innsatsvilje og motivasjon når ressursituasjonen kontinuerlig er under lupen.

Det nye sykehjemmet er under bygging og er i rute med sikte på ferdigstillelse i november i år.

### **Organisasjon og medarbeidere**

De ansatte er kommunens viktigste ressurs. Hovedprinsippene i kommunens arbeidsgiverpolitiske plattform er at godt arbeidsmiljø og tilfredse medarbeidere skapes gjennom myndiggjøring av medarbeidere, god ledelse, kompetanseutvikling, lokal lønnspolitikk og tilrettelegging for en livsfasepolitikk. Godt arbeidsmiljø er en forutsetning for god kvalitet på tjenestene.

Et stramt arbeidsmarked utfordrer kommunens muligheter til å rekruttere nye medarbeidere.

Gjennomsnittelig sykefravær har fortsatt en svak nedgang og ble i 2006 8,1 %. Det er en nedgang på 0,3 % fra 2005. Nedgangen er lavere enn målsettingen som var minst en reduksjon til 7,5 %.

Enhetene følger opp med tiltak og tilpasninger i arbeidet og arbeidsoppgaver så langt det er mulig. IA team er under etablering i alle enheter. Teamet skal gi et tettere samarbeid med alle involverte parter for å forebygge, tilrettelegge og avklare muligheter for yrkesaktivitet.

God ledelse er en forutsetning for å utnytte ressursene på en effektiv måte og danner grunnlag for et godt arbeidsmiljø. Ås kommunes lederutviklingsprogram startet i 2004 og ble avsluttet med eksamen våren 2006. Programmet har ved siden av å bygge felles lederkompetanse bidratt vesentlig i det grunnleggende viktige arbeidet med å bygge felles organisasjonskultur.

Kommunen merker i økende grad konkurranse om arbeidskraften. Både teknisk sektor og innenfor barnehagene er det betydelig økt etterspørsel etter arbeidskraft. Å rekruttere og

beholde arbeidstagerne både gjennom en bevisst og aktiv lønnspolitikk, og ved å tilrettelegge for at eldre arbeidstagerne kan stå lengst mulig i stillingene blir stadig viktigere.

### **Konklusjon**

I all hovedsak er de fastsatte mål for 2006 nådd. Det har vært et år hvor erkjennelsen av Ås kommunes økonomiske utfordringer har preget dagsorden i større grad enn tidligere. Det er imidlertid påbegynt et målrettet arbeid hvor det vises sterk vilje både administrativt og politisk til å foreta nødvendige grep for å korrigere den økonomiske kursen.

Arbeidstagerorganisasjonens medvirkning og vilje til å ta ansvar i dette arbeidet bidrar sterkt til muligheten for å utvikle løsninger som tjener fellesskapet best mulig.

Resultatet for 2005 viser at kommunen gjennom godt samarbeid på alle nivåer evner å møte utfordringene på en konstruktiv, offensiv og ansvarsfull måte. Kommunen er på riktig spor. Ved årsskiftet har vi nådd de økonomiske mål vi har satt oss. Det betyr imidlertid at fortsatt ligger de største utfordringene foran oss. De nærmeste 2 - 3 årene vil vise om Ås kommune evner å gjenskape det økonomiske handlingsrommet som er nødvendig for å kunne levere tjenester og bidra i samfunnsutviklingen slik omgivelsene og innbyggerne forventer.

Rådmannen vil takke medarbeidere og tillitsvalgte for konstruktivt samarbeid og flott innsats i 2006. Rådmannen takker også politisk miljø for godt engasjement, tillitsfullt samarbeid og sterk vilje til å ta politisk ansvar i en krevende økonomisk virkelighet.

**Utv.sak nr 39/07**

**R-242 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FELLESKJØPET PÅ HOLSTAD**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB R-242

Saknr.: 06/1446

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	104/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	39/07	26.04.2007
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 26.04.2007:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til endret reguleringsplan for Felleskjøpet Holstad, som vist på kart datert 30.09.2006, revidert 12.04.2007, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 12.04.2007.

Rådmannen i Ås, 16.04.2007

Per Albert Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:**

Håvard Steinsholt (Sv) foreslo:  
Saka henvises til videre kommuneplanbehandling

Nils Marås(A) foreslo:  
Saken sendes også kommuneplanutvalget for uttalelse.

**Votering:**

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Håvard Steinsholts forslag fikk innstillingen 7 stemmer. Håvard Steinsholt forslag fikk 2 stemmer (SV).

Nils Marås's tilleggsforslag ble vedtatt mot 2 stemmer (SV).

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, pkt. 2, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Felleskjøpet Holstad, som vist på kart datert 30.09.2006 med reguleringsbestemmelser, revidert 30.10.2006.

Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse og kommunepanutvalget for uttalelse.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

- Det faste utvalget for plansaker 1. gang
- Det faste utvalget for plansaker 2. gang
- Ås kommunestyre

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Planbeskrivelse m.m.
2. Reguleringskart datert 30.09.2006, revidert 12.04.2007
3. Reguleringsbestemmelser sist revidert 12.04.2007
4. Gjeldende reguleringsplan
5. Uttalelse av 14.12.2006 fra Akershus fylkeskommune
6. Uttalelse av 06.12.2006 fra Hafslund Nett AS
7. Uttalelse av 05.01.2007 fra Statens vegvesen
8. Uttalelse av 25.01.2007 fra fylkeslandbruksstyret
9. Uttalelse av 10.04.2007 fra Felleskjøpet

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Rambøll Norge AS
- Felleskjøpet Øst Vest avdeling Holstad
- Andre berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Reguleringsmessige forhold:**

Felleskjøpet Holstad omfattes av reguleringsplan stadfestet 14.03.1979 og er regulert til ”industri, lager m.m.”

**Bakgrunn:**

Det søkes om endring og utvidelse for å tilpasse eiendommen/området til endrede og økte krav til virksomheten.

**Beskrivelse av planområdet:**

Felleskjøpet Øst Vest av. Holstad har i dag et areal på vel 44 dekar, dvs. 44 353 m<sup>2</sup>. Det ligger ved riksvei 152, Åsveien, nord for E18. Eiendommen er i dag fullt utnyttet med bebyggelse. Området er tilnærmet flatt og grenser på 3 kanter – mot vest, nord og øst – til dyrket mark på gnr 62 bnr 1, Holstad gård. For nærmere beskrivelse, se vedlegg 1.

**Beskrivelse av planforslaget:**

Planforslaget er utarbeidet av konsulentfirmaet Rambøll v/Lars Syrstad.

Planforslaget innebærer en utvidelse av arealet med ca. 8 dekar, dvs. 8218 m<sup>2</sup>, til total vel 52 dekar, eller 52 571 m<sup>2</sup>. Utvidelsen planlegges som en 35 meter bred stripe mot nordøst. Det



skal bygges et nytt lagerbygg på ca. 3000 m<sup>2</sup>, i tilknytning til eksisterende kaldtlager. Se vedlegg 2 og 3.

### **Forhåndsvarsel – innkomne uttalelser**

Oppstart av reguleringsarbeidet ble forhåndsvarslet ved brev av 31. mai 2006 og ved annonse i Østlandets Blad og Akershus Amtstidende 6. juni 2006. Det inkom uttalelser fra:

1. Hafslund Nett AS (13.06.2006) viser til eksisterende høyspentledninger, og at tiltakshaver må vurdere om det er nødvendig med kapasitetsøkninger i strømforsyningen.
2. Statens vegvesen (14.06.2006) ber om redegjørelse for de trafikale konsekvensene av utvidelsen.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (30.06.2006) vurderer innsigelse av jordvern hensyn.
4. Akershus fylkeskommune (11.06.2006) viser til at området har potensial for fornminner. (I brev av 13.10.2006 uttaler fylkeskommunen at det er foretatt registrering, og at det ikke er gjort funn av automatisk fredede kulturminner.)

Både fylkesmannen og fylkeskommunen påpeker at forslaget er i strid med kommuneplanen, og fylkeskommunen ber om at forslaget vurderes i kommuneplanarbeidet.

Uttalelsene og konsulentens kommentarer er gjengitt i vedlegg 1.

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

Planforslaget innebærer et forholdsvis lite tillegg til eksisterende anlegg, og arealtillegget er dessuten lagt inn som en utvidelse av Felleskjøpet i forslaget til revidert kommuneplan. Det kan sies at det er ulogisk at en bedrift med nær tilknytning til landbruket skal beslaglegge dyrket mark, men dersom virksomheten skal kunne utvides, er det ikke urimelig at det skjer på dette stedet. Landbruksmyndighetene får eventuelt vurdere dette nærmere i den videre saksgang. Se også beskrivelsen og kommentarene i vedlegg 1.

Planbeskrivelsen har ellers avsnitt om jordbruk, kulturlandskap og kulturminner, natur/biologisk mangfold, strømtilførsel, vann og avløp, risiko og sårbarhet, trafikk. Forslaget til reguleringsbestemmelser er bearbeidet og redigert noe i forhold til konsulentens forslag og er vist i vedlegg 3. Disse kan eventuelt bearbeides videre i den videre planbehandling.

Planforslaget anses som tilfredsstillende, og det er foretatt vurderinger av de viktigste konsekvensene. Planforslaget foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

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

I samsvar med vedtaket i det faste utvalget for plansaker 16.11.2006 ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 05.12.2006 – 25.01.2007. Planforslaget ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

5. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen, (14.12.2006) viser til at det er foretatt arkeologisk registrering i området uten at det ble påvist automatisk fredede kulturminner. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelse og anbefaler at det legges vekt på avbøtende tiltak i forhold til virkningen av bygningsmassen i kulturlandskapet og anbefaler at det utarbeides reguleringsbestemmelser for å ivareta dette hensynet. Disse bør eksempelvis omhandle etablering av vegetasjonsbelter, formgivning, materialvalg og fargesetting av anlegget. Se vedlegg 5.

6. Hafslund Nett, (06.12.2006) viser i tillegg til sin første uttalelse til krav til atkomst til nettstasjon, kontakt med Hafslund Nett m.m. Se vedlegg 6.
7. Statens vegvesen, (05.01.2007) viser til at årsdøgnstrafikken på riksvei 152 forbi Felleskjøpet er på 6000 kjøretøyer. Det er tidligere registrert ulykker ved kjøring til/fra virksomheten. Det er derfor bygd en forbikjøringslomme for å bedre trafikksikkerheten i krysområdet. veinormalene anbefaler at det etableres venstresvingefelt i hovedvei når trafikken overstiger 5000 kjøretøyer i døgnet. Forbikjøringsfeltet er derfor å anse som et strakstiltak inntil krysset er fullt utbygd i henhold til veinormalenes krav/anbefalinger. Felleskjøpet er tillagt en mer sentral rolle i konsernets virksomhet, noe som kan innebære en trafikkvekst på sikt. Det anbefales at krysset vurderes ombygget/fullkanalisert i tilknytning til de byggearbeidene som nå skal igangsettes på eiendommen. I alle fall bør planområdet utvides til også å omfatte et framtidig ombygget kryss. Vegvesenet forutsetter at det kun tillates forretningsvirksomhet knyttet til felleskjøpets virksomhet. Annen detaljhandel vil ikke bli akseptert. Se vedlegg 7
8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen, (25.01.2007) viser til fylkeslandbruksstyrets vedtak av 25.01.2007: *Fylkeslandbruksstyret fraråder sterkt utvidelsen av Holstad på grunn av jordressursenes og kulturlandskapet høye verdi. Kommunen/forslagsstiller bør vurdere om deler av lagervirksomheten kan legges til andre næringsområder, slik at omdisponeringen av verdifullt jordbruksareal kan reduseres. Fylkeslandbruksstyret fraråder sterkt at reguleringsbestemmelsene åpner for forretningsvirksomhet generelt.* Se vedlegg 8.

#### **Kommentarer - endringer i planforslaget:**

Bemerkningene har vært gjennomgått med Felleskjøpet og Rambøll Norge AS. Felleskjøpet v/ Arnfinn Sjøseth kommenterer i brev av 10.04.2007 spørsmålet om kryssløsning, forretningsvirksomhet, jordvern og kulturlandskap. Se vedlegg 9. Følgende endringer foreslås:

- Det er utarbeidet forslag til fullkanalisert kryss som er innarbeidet i planforslaget.
- I reguleringsbestemmelsenes § 2 foreslås følgende om salgs/næringsvirksomhet: *"Salgs- og næringsvirksomhet skal begrenses til det som anses som en naturlig del av Felleskjøpets virksomhet."* Det foreslås også følgende tillegg om bebyggelsen: *"Bebyggelsen skal gjennom formgivning, materialvalg og fargesetting søke å ta hensyn til det verdifulle kulturlandskapet i området."*
- I reguleringsbestemmelsenes § 3 foreslås det at første setning får følgende ordlyd: *"Før det gis rammetillatelse for ny utbygging, skal det framlegges utomhusplan som viser bebyggelse, internveier, plassdannelser, parkeringsområder og parkmessig behandling, inkludert vegetasjonsskjerming med trær og busker."*

#### **Rådmannens kommentarer og konklusjon:**

Felleskjøpet er en etablert virksomhet på dette stedet, og det er vanskelig å splitte opp virksomheten på flere steder for å ivareta jordverninteresser. Det ligger en viss motsetning i at landbruksbedrifter kan oppfattes som en slags trussel mot jordvernet. Rådmannen finner det likevel vanskelig å gå mot forslaget til utvidelse av virksomheten, selv om det beslaglegger ca. 8 dekar dyrket mark.

Det legges inn ekstra bestemmelser om vegetasjonsskjerm, og bebyggelsens utforming, slik at man til en viss grad kan imøtekomme fylkeskommunens ønsker.

Kommunen kan vanskelig detaljregulere næringsvirksomheten på området, men det foreslås tillegget om type næringsvirksomhet "som anses som en naturlig del av Felleskjøpets virksomhet", gir en viss styring.

Den foreslåtte endrede kryssutformingen imøtekommer vegvesenets trafikktekniske krav.

Med disse endringene foreslås det at planforslaget vedtas.

**Utv.sak nr 40/07**

**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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	40/07	26.04.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 26.04.2007:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, vedtar Ås kommune privat forslag til reguleringsplan for Seiersten Feriepark, som vist på kart datert 27.09.2006, revidert 30.03.2007, med reguleringsbestemmelser datert 27.09.2006, revidert 30.03.2007.

Ås, 10.04.2007

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.10.2006:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 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.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Forhåndsvarsling:	30.09.2004
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	19.10.2006
Offentlig ettersyn:	07.11. – 15.12.2007
Det faste utvalg for plansaker 2. gang:	26.04.2007
Kommunestyret:	

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:5000
2. Tiltakshavers beskrivelse av planen
3. Reguleringsplankart (forminsket) datert 27.09.2006, sist revidert 30.03.2007
4. Reguleringsbestemmelser datert 27.09.2006, sist revidert 30.03.2007
5. Støyrappport, datert 19.08.2005
6. Eksempel på plan, snitt og fasader av utleiehyttene
7. Brev fra Statens vegvesen, datert 27.02.2007
8. Avkjørsel og kryss på fylkesvei 59.01. utarbeidet av Sweco Grøner, datert 30.03.2007
9. Bonitetskart fra Landbrukskontoret i Follo, datert 10.04.2007

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakers øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Ingar 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 avgrensning 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 bemerkningene:**

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.

**Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:**

I henhold til vedtak i det faste utvalg for plansaker ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 07.11.2006 – 15.12.2006. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, landbruksavdelingen (13.12.2006/21.12.2006) ba om og fikk utsatt frist for uttalelse til 22.12.2006. Det vises til at vannområdene i Gjersjøen, øst for veinettet, har store naturverdier og er gitt særskilt vern etter plan- og bygningsloven. Det eksisterer en åpen faunapassasje under E18 som bidrar til å opprettholde en grønn korridor mellom dette området og naturområdene mot vest, blant annet Nordre Pollen naturreservat. For å opprettholde denne korridoren bør store inngrep unngås ved bekken/fuktdraget som går gjennom planområdet. Miljøvernavdelingen anbefaler å utelate dette området, som reguleres blant annet til lekeplass. Likedan fraråder de til å legge opp til utleiehytter så store som inntil 70 m<sup>2</sup>, for å oppnå en bedre arealutnyttelse og for å redusere faren for framtidig omregulering til hytte- eller boligformål. Det frarådes også til å legge opp til et areal for byggeområde for bolig og reguleringsbestemmelser som åpner for nye boligbygninger. Over 30 dekar av planområdet er fulldyrket jord. Planen viser ikke konsekvenser for landbruk og jordressurser. Det må vises hvor mye jordbruksareal som må omdisponeres og hvor stor andel av jordbruksarealet som ikke er i tråd med kommuneplanen. Det vises til at området er, i kommunens temaplan for landbruk, klassifisert som lokalt viktig landbruksområde. Beredskapsstaben har ingen merknader til planforslaget.
6. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen (07.12.2006) viser til at område avsatt til spesialområde, bevaring av kulturminne, er i samsvar med fylkesrådmannens uttalelse. Forslag til reguleringsplan anses ikke å komme i konflikt med kulturminnelovens bestemmelser om *automatisk fredede kulturminner*. Det bes om at de som skal utføre arbeid i felt, gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Når det gjelder *nyere tids kulturminner*, er området ikke befart. Uttalelse gis på grunnlag av arkivmateriale og fylkesrådmannen har ingen merknader.

Av *andre regionale interesser* mener fylkesrådmannen planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner og har ingen merknader. Når det gjelder *universell utforming* bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig både ute og inne. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

7. Statens vegvesen (11.12.2006) viser til at i varselet om oppstart ble det antydnet et 1. byggetrinn med inntil 15 hytter, mens i planforslaget er det tilrettelagt for inntil 50 utleiehytter. Når det gjelder *trafikkale forhold*, er det ikke redegjort for de trafikale konsekvensene ved etablering av ferieparken. Det er grunn til å forvente økt biltrafikk når hele området er utbygd. I tillegg kan det også forventes økning i gående og syklende langs hovedveinettet i området. Det vises til at Seiersten ligger i gang- og sykkelavstand til Tusenfryd, Vinterbro kjøpesenter, turstier i Nøstvetmarka m.m. Det er planlagt utbygd sykkelveinett i området i 2009, men det vil mangle på strekningen langs fylkesvei 59.01, Gamle Mossevei fra avkjøringen til Seiersten fram til gang- og sykkelveinettet ved Ringnes. Av hensyn til sikkerheten til gående og syklende, ser Statens vegvesen behov for gang- og sykkelvei også på denne strekningen, når trafikken vil øke pga. etablering av feriepark ved Seiersten. Det kreves derfor at det tas inn rekkefølgekrav om at det skal være bygd gang- og sykkelvei langs fylkesvei 59.01 fra avkjørselen til Seiersten fram til Ringneskrysset før utbyggingsetappe 2 igangsettes. Det vil si at det aksepteres bygging av inntil 15 utleiehytter innenfor planområdet uten krav om gang- og sykkelvei langs fylkesvei 59.01. Dersom dette rekkefølgekravet ikke tas inn i reguleringsbestemmelsene, fremmes det **innsigelse** til planforslaget. Det må utarbeides detalj- og byggeplan for gang- og sykkelveien, som skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart. Det må også utarbeides en forenklet byggeplan for avkjørselen/krysset på fylkesvei 59.01, som skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for første utbyggingsetappe. Når det gjelder *byggegrense/støyforhold*, skal ny bebyggelse (utleiehytter) oppføres minst 150 meter fra veimidte på fylkesvei 59.01, og målinger viser at støyforholdene er tilfredsstillende, i forhold til gjeldende myndighetskrav. Eksisterende boligeiendom ligger innenfor 150 meters byggegrensen mot E18. Det forutsettes at det ikke tillates flere boenheter på eiendommen.
8. Hafslund Nett AS (27.11.2006) har ingen bemerkninger ut over det som er gitt tidligere.
9. Seiersten Vel v/ Anne Marie og Peter Gottschalk (14.12.2006) uttaler at de ikke er blitt forhåndsvarslet og at de derfor ikke har kommet med bemerkninger tidligere. De lurar på hvem som har ansvar for forhåndsvarselet. Det vises til at det har vært kontakt med grunneier i forbindelse med festeavgiften, men at de ikke har blitt informert om planene for Seiersten feriepark. De skriver at en feriepark vil ha betydning for trivselen og miljøet i hytteområdet og at støy og uro fra parken vil forringe områdets kvaliteter. De uttaler at område avsatt til lekeplass, nord i planområdet, vil forsterke støyen, som i dag kommer fra Tusenfryd. Dette vil redusere bruksverdien og være til sjenanse for hytteområdet. De viser også til at det er satt opp en brakkerigg, på område avsatt til campingplass, og at de ikke har blitt nabovarslet om det.

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

Nr. 5-9: Bemerkningene tas til etterretting. Området nordvest i planområdet på begge sider av bekken reguleres til spesialområde/bevaring av landskap og vegetasjon. Utleiehyttenes areal



reduseres til 60 m<sup>2</sup> BYA per utleiehytte. Det er ikke tillatt å bygge flere boliger på boligeiendommen enn den ene som eksisterer i dag, jfr. reguleringsbestemmelse nr 2.0 a og d. I følge kommunens temakart for landbruk er landbruksarealet klassifisert som mindre verdifullt. Landbrukssjefen uttaler, etter en muntlig henvendelse, at dette er et marginalt jordbruksområde, som ligger ugunstig til trafikkmessig. Vedlagte bonitetskart (vedlegg 9) viser at 33,6 dekar er fulldyrket, lettbrukt jord. Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelsen og opparbeiding av utearealer i planområdet, jfr. reguleringsbestemmelse nr 3.0 f. Det er tiltakshaver som varsler oppstart av privat reguleringsplan, og grunneier opplyser at varsel blant annet har blitt sendt Seiersten Vel. Planens formål er i henhold til kommuneplanen. Brakkeriggen, som er satt opp på grunneierens eiendom, er et midlertidig anlegg, og det er derfor ikke krav om nabovarsel.

Planforslaget har også vært behandlet i kommunens planforum i møte 13.12.2006. De hadde ingen kommentarer til saken.

Bemerkningene er gjennomgått av administrasjonen sammen med tiltakshaver, Ingar Seiersten.

#### **Møte med Statens vegvesen 12.02.2007:**

På bakgrunn av bemerkningen, med varsel om innsigelse, fra Statens vegvesen ble det tatt initiativ til et møte. 12.02.2007 ble det avholdt et møte hos Statens vegvesen der Karin Andersen og Lars Pedersen fra Statens vegvesen og Ivar Gudmundsen og Greta Løkhaug fra Ås kommune deltok. Der ble partene enige om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at gang- og sykkelvei skal være bygd før utbyggingen av byggetrinn 2, dvs. fra og med utleiehytte nr. 17. Siden tiltakshaver ønsker å bygge hyttene ut tunvis, med 4 hytter i hvert tun, ble kravet om rekkefølgebestemmelse endret fra 16 til 17 hytter.

Rekkefølgebestemmelsen gjelder til og med 16 utleiehytter/-enheter, dvs. at det inkluderer også overnatting i bobiler/campingvogner. Bobil/campingvogn, med innebygd sanitæranlegg, regnes som en utleieenhet. Byggeplan for avkjørselen/krysset på fylkesvei 59.01 må godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor planområdet. Det kravet er tatt inn og blir konkretisert i reguleringsbestemmelsene.

I brev datert 27.02.2007 (vedlegg 7) uttaler Statens vegvesen at de trekker tilbake innsigelsen som ble fremmet i brev datert 11.12.2006. Med de rekkefølgekravene som blir tatt inn i reguleringsbestemmelsene er deres krav tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

#### **Vurdering av planforslaget:**

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

#### **Forslag til endringer:**

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

- Området nordvest på reguleringsplanen, på begge sider av bekken, reguleres til spesialområde/bevaring av landskap og vegetasjon. Dette blir gjort, for å opprettholde den grønne korridoren mellom Gjersjøen og naturområdene mot vest, blant annet Nordre Pollen naturreservat, jfr. bemerkning fra fylkesmannen.
- Avkjørsel og kryss på atkomstveien/fylkesvei 59.01 er endret, jfr. vedlegg 8.

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

- Det er tatt inn en bestemmelse for spesialområde/bevaring av landskap og vegetasjon, jfr. reguleringsbestemmelse nr 6.0.
- Bestemmelsen om at det kun er tillatt med et bolighus på boligarealet er konkretisert i reguleringsbestemmelse nr 2.0 a og d.
- Det er tatt med en bestemmelse om universell utforming, jfr. reguleringsbestemmelse nr 3.0 f.
- Det er tilføyd en rekkefølgebestemmelse om at det er kun tillatt å oppføre 16 utleiehytter i 1. byggetrinn. Før 2. byggetrinn kan bygges ut, må det bygges gang- og sykkelvei langs fylkesvei 59.01 fra Ringnes fram til Seiersten feriepark. Bobil/campingvogn, med innebygd sanitæranlegg, regnes som en utleieenhet på lik linje med utleiehytte, jfr. reguleringsbestemmelse nr 10.0 b.
- Det er tilføyd en rekkefølgebestemmelse om at avkjørselen/krysset på fylkesvei 59.01 skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor planområdet, jfr. reguleringsbestemmelse nr. 10.0 c. Forslag til avkjørsel og kryss på fylkesvei 59.01. (vedlegg 8) er utarbeidet av Sweco Grøner. Det er tegnet inn på reguleringsplanforslaget.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de endringer som er foretatt på plankartet og i bestemmelsene.

**Utv.sak nr 41/07**  
**R-240 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR FRYDENHAUG BARNEHAGE**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-240

Saknr.: 06/97

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	3/07	11.01.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	41/07	26.04.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 26.04.07:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. § 30, vedtar Ås kommunestyre forslag til reguleringsplan for Frydenhaug barnehage datert 21.12.06, revidert 12.04.07 med reguleringsbestemmelser datert 21.12.06, revidert 13.04.07.

Ås, 13.04.07

Per A. Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.01.2007:**

Håvard Steinholts foreslo:

Kommentar som følger saka som innspill:

Man bør vurdere å trekke arealene i nordvest ut av planen (muligens med unntak av parkeringsarealene) og heller utvide barnehagens areal tilsvarende i rett nordlig retning ved utfylling.

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Håvard Steinholt's forslag følger saken

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.01.2007:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. § 30, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan datert 21.12.06, med reguleringsbestemmelser datert 21.12.06 for Frydenhaug barnehage. Saken sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Kommentar som følger saka som innspill:

Man bør vurdere å trekke arealene i nordvest ut av planen (muligens med unntak av parkeringsarealene) og heller utvide barnehagens areal tilsvarende i rett nordlig retning ved utfylling.

**Tidligere politisk behandling:**

Kommunestyret 30.11.05, sak 71/05

Det faste utvalget for plansaker 11.01.07, sak 3/07

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart 1:5000 datert 21.12.06
2. Reguleringsplankart 1:1000 datert 21.12.06, revidert 12.04.07
3. Reguleringsbestemmelser datert 21.12.06, revidert 13.04.07
4. Brev av 14.12.2006 fra UMB

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Universitet for miljø- og biovitenskap UMB, Plan og Utvikling, pb 5003, 1432 Ås

Adressater ifølge egen liste

## **SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn**

Kommunestyret fattet i møte 30.11.05, sak 71/05 Plan for utbygging av barnehager i Ås kommune punkt 3.2, vedtak om at *Frydenhaug barnehage utvides til 5 avdelinger med påbygg*.

Studentsamskipnaden i Ås vil dessuten legge ned sitt familiebarnehagetilbud fra nyttår 2007 og har behov for nye barnehageplasser. Utvidelse av Frydenhaug barnehage er ment å skulle løse både Ås kommunes og Studentsamskipnadens behov for nye barnehageplasser.

**Planstatus**

Gjeldende reguleringsplan for Frydenhaug barnehage er vedtatt 22.10.1980. Planen omfatter et areal på ca 4,1 daa inkludert en del av Skogveien. Kommunens eiendom, dagens barnehagetomt, er på ca 3,1 daa.

Foruten ovennevnte plan, omfattes deler av nrområdet av reguleringsplan for Sørhellinga med tilstøtende område vedtatt 26.03.76. I denne planen er det vist regulert egen gang- og sykkelveitrase ved siden av Samfunnsveien fra riksvei 152 til plangrense ved Utveien 16.

**Planområdet**

### Avgrensning

Planområdet omfatter dagens barnehagetomt med utvidelsesarealer nordover mot Åsmåsan samt veiarealer fra krysset Skogveien og Samfunnsveien, via barnehagen og rundt garasjelegget Kaja Garasjer umiddelbart vest for barnehagen. Planområdet ligger dessuten i randsonen av boligbebyggelsen langs Skogveien og i et knutepunkt mellom viktige stiforbindelser til Frydenhaug med speiderhytta, Ramlapinnen og Åsmåsan. Selve barnehagetomta ligger i ly av Frydenhaug og i ytterkant av et barskogområde med høy bonitet. Planområdet er på til sammen ca. 12 daa.

### Bygninger og bygningsmiljø

Barnehagen ligger på nordsiden av Skogveien og grenser til skogsområdet ved Åsmåsan som i gjeldende kommuneplan for Ås, arealdelen, er vist som et landbruk-, natur- og friluftsområde med verdifulle kulturlandskapskvaliteter. På motsatt side av Skogveien ligger en rekke 4-mannsboliger oppført på begynnelsen av 1950-tallet. Boligene er i hovedsak knyttet til boligsameier. I tillegg ligger det flere eneboliger på nordsiden av Skogveien mellom barnehagetomta og Kirkeveien i vest. Det bor svært mange barn i nrområdet.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Det vises nedenfor til reguleringskartet, vedlegg 2 og reguleringsbestemmelsene, vedlegg 3.

### Antall plasser

Parallelt med pågående planarbeid, er det dannet en brukergruppe for å fastsette premisser for prosjektering av nytt barnehagebygg. I henhold til referat fra brukergruppemøtet 01.11.06. skal den nye barnehagen planlegges for å kunne ha til sammen inntil 110 heltidsplasser. I dag har ca halvparten av dagens 42 barn i Frydenhaug foreldre som studerer eller er ansatt ved UMB. Det anslås at ca halvparten av plassene også i fremtiden vil benyttes av studenter og ansatte ved UMB.

### Atkomst

Adkomstvei til barnehagen foreslås regulert til offentlig vei slik det også er i gjeldende reguleringsplan. Hovedatkomst vil være fra Samfunnsveien. I tillegg vil Utveien være viktig som adkomstvei fra vest. Det foreslås i forbindelse med regulering at Skogveien stenges for gjennomkjøring ved grensen mellom eiendommene gnr 42 bnr 173 og 285. Dette vil føre til at trafikk vestfra via Kongeveien til barnehagen vil gå i Utveien i stedet for forbi boligene i Skogveien 2-10.

### Barnehagetomt

Selve barnehagetomta er foreslått utvidet mot nord med grense langs sti til Åsmåsan i øst og mot vei opp til Frydenhaug i vest. Ettersom foreslått barnehagetomt stedvis er svært bratt, er det ønskelig å innlemme arealet mellom bilvei og skogsvei til Frydenhaug i barnehagetomta. Dette arealet vil ligge nordvest for eksisterende barnehage. Det er ønskelig å ha et uteareal som er minimum 6 ganger innearealet. Barnehagens totale areal er på 9,2 daa inkludert parkerings- og kjørearealer.

### Parkering

Det foreslås å flytte eiendomsgrensen helt inntil garasjeveggen vest for barnehagen slik at hele arealet mellom adkomstvei til barnehagen og garasjelegget kan benyttes til foreldreparkering, område P1. Videre legges det opp til foreldreparkering og parkering for ansatte nord for felles garasjelegg, område P2.

## Samfunnssikkerhet

Planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom eller ras, støy, forurensning av vann og grunn samt fare for eksplosjon. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi spesiell beredskap annet enn at området tidvis er veldig trafikkert på grunn av barnehagens beliggenhet og stor tetthet av barn. I forbindelse med planarbeid foreslår teknisk sjef at nåværende veistandard oppgraderes i form av asfaltering og fartsreducerende tiltak for å tåle økt trafikkbelastning i området som følge av barnehageutvidelsen. I tillegg foreslås det å anlegge fortau langs Skogveien fra kryss med Samfunnsveien og fram til barnehagen.

## Forhåndskommentarer

Reguleringsarbeidet ble forhåndsvarslet 15.09.06. Følgende kommentarer er kommet inn:

1. Frydenhaug barnehage v /styret Randi Johannessen (25.10.06)

Barnehagestyret fremhever følgende forhold som viktige ved utbygging av barnehagen: god atkomst og trafikkavvikling (gjernede med rundkjøring), nok parkeringsplasser (ca 20 for ansatte), god atkomst for varelevering, søppeltømming og evt. brann- og sykebil, oppstillingsplasser for sykler og sykkeltraller samt fleksibilitet i forhold til antall barn og voksne.

2. Skogveien boliglag AS v/ Knut Bjørnereim (26.10.06)

Boliglaget eier gnr 42 bnr 176. Styreleder påpeker at utvidelsen av barnehagen vil medføre økt trafikk i boligområdet som allerede er sterkt trafikkert, særlig i bringe- og hentetiden. Boliglaget ber kommunen vurdere alternativer til Skogveien som atkomst til barnehagen, for eksempel nord for denne. Det nevnes dessuten at området nord for planområdet er mye brukt av beboere i området, og det bes om at det tas hensyn til dette i planarbeidet. Boliglaget ønsker i tillegg at kommunen vurderer området øst for planområdet som aktuelt for barnehageutvidelsen.

3. Frank Ødegaard (26.10.06)

Ødegaard er beboer i Skogveien 15 som for øvrig er en del av Skogveien boliglag. Generelt om utbyggingen, mener han den er uforsvarlig ettersom barnehagen ligger innerst i et boligstrøk. Det er allerede svært mye trafikk og tidvis høy hastighet. Han er videre bekymret for den økte andel diesebilers virkning på barns helse. Han er imot at trekantarealet vest for garasjene kan benyttes til parkering. Ødegaard ber kommunen vurdere utbygging av barnehager som ligger lettere tilgjengelig fra hovedvei.

4. Kaja Vel v/ Paal Krokene (26.10.06)

Kaja Vel stiller seg positive til økning i barnehagekapasiteten i området til tross for økt trafikkbelastning i Samfunnsveien og Skogveien. Det påpekes at det vil skape problemer for eierne av firemannsboligene i Skogveien dersom parkeringsmulighetene ved garasjene vest for barnehagen blir borte. Kaja Vel er derfor imot at arealet skal brukes til barnehageformål. Likedan er de skeptiske til at området nord for barnehagen berøres av utbygging. Kaja Vel stiller også spørsmål om ikke området øst for eksisterende barnehage er bedre egnet til utbygging. Kaja Vel ber videre om at veistandarden økes med asfaltering og fartshumper i forbindelse med økt trafikkbelastning slik at trafikkavviklingen skjer på en mest mulig smidig måte og til minst mulig ulempe for beboerne i området.

5. Vollebekk boliglag AS v/ Ludvig Claeson (27.10.06)

Styreleder i boliglaget, eier av gnr 42 bnr 173, påpeker også at utvidelsen vil medføre økt trafikk på en allerede sterkt trafikkert vei. Han nevner at det bor mer enn 40 skolebarn i

Skogveien 11-21, noe han mener bør ligge i vår bevissthet når vi regulerer området. Han påpeker også Skogveien forlengelse vestover til møte med Utveien, den dårlige veistandarden her og veiens bruk som en snarvei til barnehagen. Videre uttrykkes bekymring for at "markagrensa" mot verdifullt kulturlandskap i nord kan være i fare. I likhet med styreleder i Skogveien boliglag, ber han om at kommunen vurderer området øst for planområdet som alternativ tomt. Avslutningsvis ber han om at tomte som garasjelaget fester av UMB vest for barnehagen ikke må vike for barnehageutvidelsen ettersom det vil kunne medføre en uoversiktlig trafikksituasjon langs denne delen av Skogveien.

#### 6. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (27.10.06)

I uttalelsen nevnes det at de topografiske forholdene tilsier at planområdet har potensial for forninner uten synlig markering og at fylkesrådmannen derfor krever arkeologisk registrering. Det nevnes at det er mange kjente gravhauger fra jernalder i nærområdet. Videre påpekes at området som en del av UMB med omkringliggende landskap og bebyggelse, er i registreringen av kulturlandskap i Follo vurdert å inneha kulturminneverdier med betydning i regional/nasjonal sammenheng. Av denne grunn anbefaler fylkesrådmannen at det ved utvidelsen av barnehagen legges stor vekt på tilpasning til omkringliggende landskap og bebyggelse.

For øvrig nevnes at det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. I den videre planprosessen bes kommunen påse at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, forståelse samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den grad det er mulig både inne og ute. Det vise her til rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Fylkesrådmannen mener tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan.

#### 7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen (26.10.06)

Fylkesmannen minner i likhet med fylkeskommunen om kommunens ansvar for å sikre at prinsipper om universell utforming inngår som premiss i planleggingen. Hensynet bør sikres i planbestemmelsene for å best ivaretas i den videre detaljplanleggingen, og det vises til Miljøverndepartementets nettside. Landbruksavdelingen minner også om kommunens ansvar for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. De påpeker dessuten at reguleringsplanen må opprettholde atkomst (landbruksvei) til landbruksarealene nord for den foreslåtte plangrensen. Det minnes også om risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### 8. Ås kommunes administrative planforum (25.10.06)

Planforum uttaler at utfordringer er knyttet til allmennhetens tilgang til Åsmåsan, parkeringsplasser og økt trafikk i et allerede trafikkbelastet område.

#### 9. Hafslund (17.11.06)

Det opplyses at Hafslund Nett har både høy- og lavspennings kabelanlegg innenfor det regulerte området. På vedlagte situasjonskart, framgår det at nettstasjon er plassert ved Skogveien sør for garasjeanleggets østre garasjebygg. Det vises til generelle bestemmelser for Hafslund Netts anlegg der det blant annet går frem at en eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

#### 10. UMB har i brev av 14.12.2006 gitt kommentarer til saken. Se vedlegg 4.

## **Kommentarer til uttalelsene**

### Til uttalelsene 2, 3, 4 og 5:

Teknisk sjef er innforstått med at utbygging av Frydenhaug barnehage vil medføre økt trafikk i nærområdet. Atkomst må nødvendigvis skje via Skogveien fra Kirkeveien og via Samfunnsveien fra riksvei 152. Det nevnes i flere uttalelser at kommunen bør vurdere området øst for planområdet som aktuelt for barnehageutvidelsen. Dette er allerede gjort ettersom dette nylig avskogede skogområdet opprinnelig fremsto som naturlig for en barnehage som skulle betjene både kommunens og UMBs behov for nye barnehageplasser. Det viste seg imidlertid at UMB har mer langsiktige planer for mulig boligutvikling på dette arealet. Derfor ble området avsatt til barnehageutvidelse lagt nord for eksisterende barnehagebygning og parkeringsarealer tenkt avsatt vest for dette slik det fremgikk av situasjonskartet som ble sendt ut med varsel om igangsetting av planarbeid.

Det vil ikke være aktuelt å gjøre vesentlige inngrep på garasjelagets festetomt gnr 42/1/88. Etter det teknisk sjef kjenner til, er det foreløpig uaktuelt fra UMBs side å skulle disponere denne tomte til annet formål enn fortsatt utleie til Kaja Garasjer.

Det er foreslått å utvide barnehagens tomt nordover mot Åsmåsan i form av arealutvidelse som i hovedsak vil bestå av et vesentlig større uteareal. Ny bygningsmasse er også tenkt lagt nord for eksisterende.

Det forutsettes at den økte trafikkbelastningen i området som følge av barnehageutvidelsen, må medføre oppgradering av nåværende veistandard i form av asfaltering og fartsreducerende tiltak. I tillegg vil det bli regulert fortau for gang- og sykkeltrafikk fra krysset Skogveien/Samfunnsveien og fram til barnehagen.

### Til uttalelse 6 og 7:

Det er avtalt med Akershus fylkeskommune at kulturminneregistrering vil bli foretatt før vinteren. Når det gjelder tilpasning av ny bebyggelse til omkringliggende landskap og bebyggelse, vises det til vedlagt forslag til reguleringsbestemmelser, vedlegg 3, punkt 1b. Vedrørende oppfordringen om å sikre at prinsipper for universell utforming legges til grunn ved planlegging av ny barnehage, vises det også til reguleringsbestemmelsene, vedlegg 3, punkt 1c.

### Til uttalelse 9:

Ved utbygging av barnehagen og tilhørende opparbeiding av fortau langs Skogveien, vil eksisterende nettstasjon kanskje måtte flyttes. Det må avsettes prosjektmidler til dette.

### Til uttalelse 10:

Uttalelsen fra UMB betraktes som en oppsummering av tidligere samtaler, møter og befaringer. Vi kan ikke se at planforslaget i vesentlig grad vil gå på tvers av UMBs interesser.

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

Det er forsøkt å kombinere ønsket om romslige arealer for barnehageutvidelse inkludert parkeringsarealer samt hensyn til beboere i nærområdet. I forhold til det siste er det foreslått sikring av garasjeanleggets eksistens ved å regulere den gjenværende tomte til fellesområde/felles parkering. Det er også foreslått å anlegge fortau langs Skogveien fra krysset med Samfunnsveien og fram til barnehagen. Ved eventuelle senere endringer av plankartet, kan fortauet vurderes regulert helt fram til studentbyen.



## **Første gangs behandling i det faste utvalget for plansaker, hovedutvalg for teknikk og miljø HTM, fant sted 11. januar 2007.**

### **Offentlig ettersyn**

Reguleringsplanen ble i møte i det faste utvalget for plansaker 11.01.07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 30.01.07-09.03.07. Det er kommet inn følgende uttalelser:

#### 11. Akershus fylkeskommune (19.02.07)

Fylkesrådmannen viser til at arkeologiske registreringer av området er gjennomført og at det ikke ble funnet automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det bes om at de som skal utføre arbeid i marka gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området og at fylkeskommunen skal varsles om eventuelle funn i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### 12. Frydenhaug barnehage (01.03.07)

Styrer i barnehagen, Randi Johannessen, har følgende bemerkninger til planforslaget: Barnehagen ser på tomtearealet nordvest for eksisterende barnehage, arealet mellom bilvei og skogsvei, som et verdifullt areal for utelek i barnehagen av flere årsaker; det er lite kupert og inngår som et supplement til det øvrige arealet når det skal tilrettelegges for alle aldersgrupper ute. Videre er det ønskelig at funksjonelle og estetiske kvaliteter vektlegges ved planlegging av terrengbehandling og at naturen bevares der det er mulig.

#### 13. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (05.03.07)

Fylkesmannen viser til tidligere uttalelse. Ettersom saken ikke berører nasjonale eller regionale hensyn, overlates det til kommunen å ivareta nødvendige hensyn.

#### 14. Skogveien boliglag og Vollebekk boliglag (07.03.07)

Boliglagene representerer henholdsvis eiere av Skogveien 15, 17 og 19, gnr 42 bnr 176 og Skogveien 11 og 13 gnr 42 bnr 173. Skogveien boliglag støtter forslaget om å regulere parkeringsplassen til fellesområde/felles garasjeanlegg. Boliglaget ber videre om at behovet for gang- og sykkelvei blir nøye vurdert. De mener eventuell opparbeiding av denne vil medføre vesentlige endringer i nærområdet i form av tap av vegetasjon. I forbindelse med utvidelse av barnehagen, fryktes høyere hastighet i Samfunnsveien, som bør trafiksikres i form av fartsreducerende tiltak.

Boliglaget ønsker at adkomstvei til barnehagen skal legges til nordsiden av garasjelagets tomt og at det ikke skal være mulig å komme til barnehagen fra Skogveien. I planforslaget vil atkomst til barnehagen berøre innkjøringen til både Skogveien 15 og 17. Boliglagets forslag innebærer at oppgradering av Skogveien østover i retning studentbyen ikke blir nødvendig, verken med asfaltering eller fortau. Boliglaget ønsker at hele skogbrynet vest for garasjene reguleres til friområde, blant annet fordi de mener det øvrige foreslåtte parkeringsarealet er stort nok. Dersom kommunen likevel skulle ønske å opprettholde antall parkeringsplasser, ber de om at område P2 utvides nordover.

Vollebekk boliglag støtter kommunens forslag om å stenge Skogveien og minner om at alle som uttalte seg ved igangsetting av planarbeid, var opptatt av den potensielt økende biltrafikken i området og dens konsekvenser for spesielt barn som bor og ferdes her.

#### 15. Kaja Garasjelag A/L (07.03.07)

Kaja garasjer representerer eiere fra Skogveien 11 til 21 som er opptatt av barnehageutvidelsens store trafikale konsekvenser. Garasjelagets parkeringsplass samler i dag mye av trafikken til 4-mannsboligene, noe som gjør situasjonen mer oversiktlig. Garasjelagets representanter mener det derfor er viktig å opprettholde garasjelagets funksjon. Det nevnes at garasjelaget forhandler om overtakelse av tomte fra UMB.

16. Cornelia og Ola Øvstedal (08.03.07)

Eiere av gnr 42 bnr 186, Skogveien 10, mener det på generelt grunnlag er uheldig å foreta en så stor utvidelse av barnehagen når den ligger innerst i et barnerikt boligområde. Krysset mellom Skogveien og Samfunnsveien framheves som spesielt trafikkarlig. De ber om at barnehageutvidelsen vil føre til så vel aktive (for eksempel fartskontroller) som passive trafikksikringstiltak og mener at tiltakene som er skissert i planforslaget ikke vil ivareta barn som må krysse Samfunnsveien i sin ferd langs Skogveien å en god nok måte. Krysset vil bli ytterligere uoversiktlig som følge av at veien til Frydenhaug foreslås å bli en del av veinettet for barnehagen.

17. Jan H. Martinsen, Hans F. Hoen, Astrid Klokk, Ellen Eikenes, Kristin M. Schoultz og Ellen Fonnlid Larsen (08.03.07)

Eiere av gnr 42 bnr 200 (Samfunnsveien 1 og 3), gnr 42 bnr 196 (Utveien 16), gnr 42 bnr 152 (Utveien 15), gnr 42 bnr 233 (Høgskoleveien 15) og gnr 42 bnr 287 (Samfunnsveien 8) har kommet med en felles uttalelse til planforslaget. Uttalelsen knytter seg i hovedsak til foreslått løsninger for atkomst. De stiller spørsmål ved antall foreslåtte parkeringsplasser. Videre uttaler de at den lokale befolkningssituasjonen i området med mange barn på grunn av mange 4-mannsboliger og nærhet til studentbyen, stiller store krav til gode løsninger for atkomst, regulering og begrensnig av trafikken. Det foreslås at dette kan oppnås blant annet ved at barnehagen drives som barnehage for nærområdet. De støtter forslaget om en "rundkjøring" for biltrafikk til og fra barnehagen og fortau langs Skogveien. De er imidlertid usikre på om forslaget om stenging av Skogveien er riktig all den tid mange bilister som skal ut på riksvei 152, vil foretrekke å kjøre via Kirkeveien og Meierikrysset. En bør vurdere om denne delen av Skogveien bør reguleres for enveistrafikk mot vest.

Det pekes på krysset mellom Samfunnsveien og riksvei 152 som et vanskelig og farlig kryss for alle trafikkanter, spesielt i rushtiden. Ved barnehageutvidelse bør en derfor legge til rette slik at færrest mulig brukere kommer med bil og at trafikken fordeles bedre. Tilrettelegging for bruk av Utveien mot Kirkeveien vil lede mer trafikk via Meierikrysset.

Videre er de sterkt imot foreslått gang- og sykkelvei på østsiden av Samfunnsveien fordi de mener breddeutvidelse av veilegemet vil forandre det grønne harmoniske preget i området. De hevder at det som i saksutredningen er kalt en egen gang- og sykkelveitrasé opprinnelig var planlagt som en grønn trasé eller treningssti omtalt som "joggestripa" mellom Storebrand/ Samfundet og Åsmåsan/ Frydenhaug. De støtter forslag om asfaltering av Samfunnsveien helt fram til Skogveien. Som et alternativ til separat gang- og sykkelvei, foreslås det at kommunen vurderer muligheten for å etablere fortau langs østre siden av Samfunnsveien. De forutsetter at anlegget utredes med hensyn til kostnader og effekt for trafikksikkerhet før realisering.

18. Kommuneadministrasjonens planforum (28.02.07)

Planforum uttaler at hovedutfordringen knyttet til planforslaget er håndtering av økt biltrafikk i boligområdet. Planforum påpeker at forslag om gang- og sykkelvei langs Samfunnsveien må tas med videre. Av- og påkjøring til riksvei 152 kan avlastes ved økt

bruk av Meierikrysset og atkomst via Utveien. Det pekes på mulighetene som den utvidete barnehagen gir som et "grendehus" for nærområdet.

#### 19. Universitetet for miljø- og biovitenskap (08.03.07)

UMB viser innledningsvis til forhåndsuttalelse og til diverse m ter og befaringer. Det er derfor med en viss undring de har registrert at deres forhåndsuttalelse ikke er kommentert, langt mindre imøtekommet i reguleringsforslaget. UMB fremholder at planforslaget er i strid med de synspunkter de har framført tidligere og protesterer. UMBs prinsipielle syn er at tomteareal som avgis til barnehageutvidelse og foreslås regulert til parkeringsområde P3, egner seg utmerket som boligtomt. Det nevnes at boligparkering også kan legges til egen tomt på sørsiden av Skogveien. UMB har uttrykt motforestillinger mot regulering av skogarealet mellom garasjelegget og krysset Samfunnsveien/Skogveien til parkering og friområde. Dette arealet er i gjeldende kommuneplan disponert til boligformål. UMB ønsker å opprettholde muligheten for boligutvikling på denne tomteareal og mener en slik vegetasjon/avstandssone mot boligene i Vollebekk bør inngå i eget tomteareal. På bakgrunn av ovenstående, protesterer UMB på forslag til reguleringsplan og opprettholder sitt eget forslag om å regulere en boligtomt på i underkant av 2 daa på arealet mellom garasjene og krysset.

#### 20. Kaja Vel (11.03.07)

Kaja vel har siden de kom med forhåndsuttalelse, fått reaksjoner fra beboere som er uenig i at velforeningen stilte seg positive til barnehageutvidelsen. Ettersom barnehagen ligger innerst i et boligområde der det ikke ligger til rette for stor trafikk, anser de utvidelsen som uheldig. Det pekes på vanskeligheter i de to kryssene Samfunnsveien/Skogveien og Samfunnsveien/riksvei 152. Kaja vel stiller seg på linje med uttalelse 17 uforstående til at gang- og sykkelvei langs Samfunnsveien er påkrevd og ber om at kommunen i stedet vurderer fortau. Kaja vel ber  s kommune vurdere å redusere utvidelsen av Frydenhaug i sammenheng med at Kaja barnehage også ønsker å utvide.

### **Kommentarer til uttalelsene**

Teknisk sjef har følgende kommentarer til uttalelsene:

Uttalelse 11 (Akershus f. kommune) og uttalelse 12 (Frydenhaug barnehage) og uttalelse 13 (Fylkesmannen) tas til orientering.

Til uttalelse 14, 15, 16, 17, 18 og 20:

#### *Generelt*

Flere uttalelser bemerker at det er svært uheldig å vedta en såpass stor barnehageutvidelse innerst i et boligområde med mange barn fordi det skapes stor trafikk på tidspunkter når mange lokalbeboere også beveger seg i området, særlig til fots.

Det politiske vedtaket om utvidelse henger sammen med at det er økende behov for barnehager i  s, og at Frydenhaug er en allerede etablert kommunal barnehage. Utvidelsen er dessuten begrunnet med å skulle gi plass til studentbarn som bor i nærområdet og gjøres mulig ved at UMB er velvillig til å avstå tomtegrunn. Eventuell utvidelse av Kaia barnehage bør muligens vurderes i lys av utvidelsen av Frydenhaug og ikke omvendt.

#### *Trafikk*

Det er nettopp på grunn av økning i biltrafikk til og fra barnehagen, at kommunen har vurdert det som rimelig (fornuftig)   regulere en forlengelse av tidligere regulert gang- og sykkeltrasé

på østsiden av Samfunnsveien. Denne er regulert frem til eiendommen gnr 42 bnr 196 på tilstøtende reguleringsplan for Sørhellinga, vedtatt 1976. Kommunen registrerer at det er sterk motstand fra beboere i området mot å anlegge separat gang- og sykkelvei. Beboerne er også bekymret over at anleggelse av separat g/s-vei vil medføre økt hastighet i Samfunnsveien. Hastigheten reguleres i dag av skilt med 30 km sone.

Samfunnsveien vil på grunn av standard og status som samlevei, fortsatt være hovedatkomstvei til barnehagen og vil som følge av barnehageutvidelsen få økt trafikk. På bakgrunn av nylig gjennomført trafikkteiling i Samfunnsveien der hastighet og antall kjøretøy er registrert over 10 døgn, foreslås rekkefølgebestemmelse om trafikksikring i form av å bygge separat gang- og sykkelvei parallelt med Samfunnsveien i henhold til ovennevnte reguleringsplan for Sørhellinga. Dette anses som den sikreste måte å ivareta myke trafikanter på. Tiltaket kan suppleres med anleggelse av fartshumper i veibanen slik det er gjort på en rekke andre strekninger i Kajaområdet.

#### *Atkomst og parkering for barnehagen*

Rundkjøringen rundt garasjene er foreslått for å gi bedre flyt i biltrafikken og samtidig minimalisere arealet som må avsettes til manøvrering i forbindelse med parkering. Detaljene i kjøremønsteret vil bli nærmere vurdert i forbindelse med opparbeiding av arealene, ettersom blant annet enveiskjøring ikke bestemmes i en reguleringsplan.

I flere av uttalelsene stilles det spørsmål ved antall foreslåtte parkeringsplasser. Antallet er basert på tall fra andre barnehager med liknende størrelse. I dag er det 62 % (28) av barna i Frydenhaug som kjøres og hentes i bil. 62 % av 110 (antall barn som barnehagen planlegges for) betyr 69 biler til og fra pr dag. En kan imidlertid forvente, slik det påpekes, at mange barn vil ankomme barnehagen med sykkel eller til fots, spesielt fordi mange studentbarn vil være brukere av barnehagen. Antall parkeringsplasser foreslås redusert noe, fra totalt 50 til 45 plasser. Parkeringsplass for ansatte er flyttet fra tomte vest for eksisterende garasjer til nordsiden av disse.

#### Uttalelse 19

Det er etter uttalelsesfristen avholdt møte mellom Ås kommune og UMB representert ved Arvid Rosén. På bakgrunn av uttalelsen over og konklusjonen fra møtet, vil området mellom barnehagen og krysset Samfunnsveien/Skogveien foreslått regulert til fellesområde/ felles garasje og friområde, bli tatt ut av planområdet og dermed forbli uregulert.

#### **Oppsummering og konklusjon**

Det vil på bakgrunn av uttalelser ved offentlig ettersyn bli foretatt justeringer av både plankart og reguleringsbestemmelser.

Når det gjelder endringer av selve plankartet, er områdene foreslått regulert til grøntområde ved krysset Samfunnsveien/Skogveien, parkeringsområdet P3 og felles garasjeanlegg tatt ut av planen etter overenskomst med grunneier UMB. Universitetet ønsker selv å fastslå detaljer i arealbruken for dette området som i gjeldende kommuneplan for Ås, arealdelen, er disponert til boligformål. (Arealet framstår på plankartet som en hvit flekk.)

Videre er det som følge av ovennevnte forelått å flytte kjøreveien på nordsiden av garasjeanlegget ytterligere nordover og legge parkeringsarealet P2 fordelt på nord og sørsiden av bilveien slik plankartet viser, vedlegg 2. Nordvestre grense for barnehagens uteareal mot

Frydenhaug er justert noe nordover. Turvei til Åsmåsan på østsiden av barnehagen er dessuten innlemmet i planområdet for å ytterligere sikre denne viktige forbindelsen.

Reguleringsbestemmelsene er justert som følge av endringene på plankartet. Det er dessuten føyd til rekkefølgebestemmelse om at det skal bygges gang- og sykkelvei i Samfunnsveien før den utvidete barnehagen tas i bruk.

På bakgrunn av saksframstillingen anbefaler rådmannen at kommunestyre vedtar endret reguleringsplan for Frydenhaug barnehage som vist på vedlagte plankart og reguleringsbestemmelser, vedlegg 2 og 3.

**Utv.sak nr 42/07**  
**GNR 111 BNR 15 - NEBBAVEIEN 111**  
**TIL-/PÅBYGG - FRITIDSBOLIG - FORNYET BEHANDLING**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/15

Saknr.: 04/1506

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/05	17.02.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	99/05	18.08.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	42/07	26.04.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 26.04.07:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel vedrørende byggeforbud i 100-meterssonen langs Bunnefjorden, kommuneplanbestemmelsenes kap. I § 4, 2. setning vedrørende vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, da strandsonevernet ikke svekkes og eiendommen er avsatt til byggeområde.
2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før kommunen har godkjent en komplett byggesøknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr. 1 med faglig utførte tegninger, og nødvendig dokumentasjon i henhold til vilkår som er angitt i saksutredningen og i henhold til saksbehandlingsforskriften.  
  
I denne forbindelse skal det bl.a. innsendes dokumentasjon på:
  - hvilke bærekonstruksjoner som ikke rives, og omfanget av gjenbruk av gamle bygningsmaterialer
  - brannteknisk sikring i henhold til § 7-26 i teknisk forskrift i forhold til annen bygning.
3. Søknad om utslippstillatelse for bygningen skal være innsendt og godkjent av kommunalteknisk avdeling. Det må kunne dokumenteres at renseanlegget som er installert på eiendommen kan ta i mot avløpsvann fra 3 fritidsboliger.
4. Teknisk sjef gis fullmakt til å behandle byggesøknaden delegert med utgangspunkt i innvilget dispensasjon. Dispensasjonen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.

Ås, 10.04.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart i målestokk 1:500.
3. Fasadetegninger (nedfotografert).
4. Plan- og snittegning (nedfotografert).
5. Foto.
6. Fotoillustrasjon – før/etter.
7. Foto – ca. år 1952.
8. Dispensasjonssøknad
9. Avslag i HTM i møte 17.02.05, utv.sak nr. 20/05, med utskrift av møtebok.
10. Klage på vedtak fra Hilde og Inge Øverby mottatt 04.05.05.
11. Klagesak i HTM i møte 18.08.05, utv.sak nr. 99/05, med utskrift av møtebok.
12. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 13.11.06 – opphevelse av vedtak i klagesak.

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Håndverksbygg AS, Ryensvingen 9, 0680 OSLO
2. Hilde og Inge Øverby, Utmarkveien 10, 0689 OSLO
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avd., Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernadv., Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Kommunens avslag i sak 20/05 og fylkesmannens opphevelse av vedtaket:**

Det er innkommet en søknad fra Håndverksbygg AS, på vegne av Inge og Hilde Øverby, om dispensasjon fra kommuneplanen vedrørende 100- meter byggeforbudssone langs strandlinjen i Bunnefjorden. Bakgrunnen for dette er at det er et ønske om å utvide og bygge om den minste av 3 bygninger som benyttes til beboelse/fritidshus på eiendommen.

Hovedutvalg for teknikk og miljø avsto søknaden den 17.02.05, sak 20/05, da det ikke ble ansett å foreligge tilstrekkelig særlige grunner som tilsier dispensasjon. Vedtaket hadde følgende ordlyd:

*”Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel, da søknaden er i strid med kap. I § 4 i kommuneplanens arealdel, § 7-26 i teknisk forskrift, plan- og bygningslovens § 70.2, og at det samlet sett ikke foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.”*

**Klagebehandling – fylkesmannens avgjørelse:**

Vedtaket ble påklaget av Hilde og Inge Øverby i brev av 13.04.05.

Hovedutvalg for teknikk og miljø opprettholdt sitt vedtak av 14.04.05, og tok ikke klagen til følge i møte den 18.08.05, sak 99/05, med følgende vedtak:

*”Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder sitt vedtak av 17.02.05, utv.sak nr 20/05, om å avslå søknad om dispensasjon fra kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel vedrørende byggeforbud i 100-meterssonen langs Bunnefjorden.*

*Tidligere henvisning til plan- og bygningslovens § 70 nr.2 vedrørende minste avstand til nabogrense, går ut i begrunnelsen for avslaget. Hjemmelen for at det ikke foreligger særlige grunner for dispensasjon grunnis derfor med at søknaden er i strid med kap. I § 4 i kommuneplanens arealdel / bygging av ny boenhet, § 7-26 i teknisk forskrift / minste avstand mellom frittliggende bruksenheter, plan- og bygningslovens § 87 / hovedombygging, og at det samlet sett ikke foreligger tilstrekkelig hensyn som taler for dispensasjon.*

*Klagen fra Hilde og Inge Øverby tas ikke til følge.*

*Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.”*

Fylkesmannens konklusjon i klagesaken fremgår av brev datert 13.11.06:

*”Kommunens vedtak anses ugyldig. Slik fylkesmannen ser saken, kan kommunens konklusjon med hensyn til bygningens status som anneks, altså en tilleggsenhet til annen bebyggelse på eiendommen ikke ses å være tilstrekkelig begrunnet. I tillegg synes konklusjonen med hensyn til bygningens status å være basert på argumenter som ikke kan anses som rettslig holdbart.*

*Ut fra en betraktning om at bygningens status er et viktig moment ved vurdering i forhold til kommuneplanens bestemmelser om forbud mot vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse, jfr. bestemmelsenes § 4.2 og byggeforbudet i kommuneplanen i en sone på 100 m fra strandlinjen langs Bunnefjorden, jfr. bestemmelsenes § 2, finner fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak og sende saken tilbake for ny behandling. Klagen har etter dette ført fram.”*

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

Gnr 111 bnr 15, Nebbaveien 111, har status som fritidseiendom, og er bl.a. bebygd med 2 fritidsboliger og en annen mindre bygning, og som alle benyttes til beboelse. Eiendommen har et tomteareal på 1500 m<sup>2</sup>. Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. Eiendommen ligger innenfor et område som er avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden. Arbeid med utarbeidelse av reguleringsplan ble varslet i januar 2006.

I tidligere byggesaker på eiendommen går det fram at eiendommen har vært bebygd siden 1880. Hovedhuset har vært benyttet som helårsbolig fram til 1960, men er senere bare brukt som sommerbolig. Huset har innlagt vann. Avløpet fra huset ble modernisert i 1966 med 3 kummer og avløp til grunnen.

I 1977 ble det godkjent en hytte på eiendommen med et bebygd areal på 39 m<sup>2</sup>, som erstatning for en ca. 70 år gammel hytte. Hytta har en kjeller/underetasje, og inneholder stue, kjøkken og 3 soverom. I godkjennelsesvedtaket ble det presisert at hytta ikke skulle ha innlagt vann. I



1984 ble det gitt avslag på en søknad om et tilbygg på 18 m<sup>2</sup> til hytta. Hovedutvalg for teknikk og miljø innvilget den 17.02.05, sak nr. 19/05, dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, slik at det kunne oppføres et tilbygg på 6 m<sup>2</sup> for å installere WC og dusj i hytta.

I kommunens arkiv går det ikke fram at det er godkjent noen 3. bygning til beboelse på eiendommen. Tiltakshaver opplyser at byggeåret for hytta er ca. 1950, og at eiendommen siden begynnelsen av 1900-tallet har bestått av 3 frittstående enheter.

Det er oppgitt at det tidligere var en hjemmelshaver på hele eiendommen, som hadde utleie av sommerhus som biinntekt. Dette har endret seg over tid, som følge av arveoppgjør, slik at det i dag er 2 forskjellige hjemmelshavere. Det er sønn og svigerdatter av den ene hjemmelshaveren som benytter den minste bygningen til beboelse.

### **Tidligere saksbehandling på eiendommen**

Teknisk sjef finner det ikke nødvendig å gjenta alle detaljer i saken, da dette fremgår av tidligere saksutredninger, som følger som vedlegg til saken.

Det henvises videre til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 13.11.06, med en lang og grundig utredning som førte fram til opphevelse av kommunens avslag.

### **Bygningens status**

Betraktningene av bygningen har betydning for om 1. ("forbud mot ny fritidsbebyggelse") eller 2. setning ("forbud mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse") i kap. I § 4 i kommuneplanbestemmelsene kommer til anvendelse i vurderingen av saken

Det går ikke fram av bygningsmyndighetenes arkiv at bygningen skal benyttes som en selvstendig bruksenhet. Kommunen har derfor vurdert bygningen som et anneks til de 2 andre fritidsboligene på eiendommen. Tiltakshaver hevder at bygningen har vært i bruk som en selvstendig fritidsbolig siden 1950, ettersom den siden den gang har vært bebodd i alle sommerperioder. Fylkesmannen viser til at Lov om bygningsvesenet av 1924 ikke hadde egne bestemmelser om fritidseiendommer. Ettersom Ås kommune heller ikke hadde noen vedtekter for Kjærnesområdet, tolker fylkesmannen at selve bygningen ikke kan anses som et ulovlig oppført byggverk. Fylkesmannen utelukker heller ikke at eksisterende bruk er lovlig.

Teknisk sjefs konklusjon: Kommunen tar til etterretning at Fylkesmannen legger til grunn at etablert bruk til fritidsbeboelse fra lang tid tilbake kan ha vært lovlig da den ble etablert, og at en slik uendret bruk kan fortsette lovlig. Bygningens status vil derfor være "bestående fritidsbebyggelse" – som reguleres av kommuneplanbestemmelsenes kap. I § 4, 2. setning: "Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet".

### **Tiltaket vurdert i forhold til vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse**

Kommunen viser til at ombyggingen og utvidelsen av bygningen i nabovarslet er beskrevet som tilbygg, påbygg, endring av konstruksjon, fasadeendring, riving av deler av bygg, rehabilitering i tillegg til at bygningen skal trekkes 1 m mot sydvest. Tiltaket er såpass omfattende at det nærmest må betraktes som riving av eksisterende bygning og oppføring av en helt ny fritidsbolig. Uansett er utskiftninger/endringer av bærende konstruksjoner så store, at eksisterende byggverk ikke kan bli stående oppreist uten at det må gjøres nye tiltak. Bygningsmyndighetene vurderer derfor at det omsøkte tiltaket er en "vesentlig" utvidelse/endring, og i strid med kommuneplanbestemmelsenes kap. I § 4, 2. setning. Videre

går det fram av plan- og bygningslovens § 87 nr. 1 at tiltak ikke må utføres hvis det vil føre til at bestående byggverk kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Bygningsmyndighetene betrakter utbyggingen som en hovedombygging og i praksis som et nybygg, og dermed i strid med plan- og bygningslovens § 87.

Tiltakshaver mener at tiltaket er en uvesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, og at det ikke kan karakteriseres som et nybygg etter utbyggingen. Bebygd areal øker med 10 m<sup>2</sup>, og takkonstruksjonen endres fra flatt tak til saltak. Det skal i størst mulig grad gjøres gjenbruk av eksisterende materialer. Vestveggen og deler av østveggen skal beholdes, mens nord- og sørveggen flyttes.

Fylkesmannen mener at en økning av arealet på 10 m<sup>2</sup> er meget beskjedent. Det vises til at endringene innebærer en standardheving, men også et nytt estetisk uttrykk, ny høyde, ny plassering, i det vesentlige nye materialer og bærende konstruksjoner. Etter Fylkesmannens syn kan dette være momenter som taler for at endringen er vesentlig, men er ikke nødvendigvis avgjørende. Selv om det kan anses som en hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 87, og det kan være forhold i saken som taler for å anse utvidelsen som vesentlig, er det etter fylkesmannens oppfatning likevel en vellykket tilpasning til kommunale føringer og omgivelser

Teknisk sjefs konklusjon: Fylkesmannen motsetter seg ikke kommunens vurdering av hva som er en vesentlig utvidelse etter kommuneplanbestemmelsenes kap. I § 4, 2. setning, og at utgangspunktet for denne vurderingen må være det omsøkte fysiske byggetiltak. En godkjennelse vil være avhengig av dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7.

### **Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden**

I forhold til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden finner ikke fylkesmannen saken rettslig tvilssom. Fylkesmannens utgangspunkt for en dispensasjonsvurdering vil være de hensyn som begrunner kommunens vedtak om å utlegge det aktuelle området til byggeområde i strandsonen med generelt byggeforbud i 100-metersbeltet. Fylkesmannen vurderer at en innvilgelse av søknaden ikke svekker strandsonevernet i dette tilfellet. Tiltaket vil ikke medføre ulemper for sterke friluft- eller naturverninteresser. Dette er også et moment for at det ikke er tungtveiende grunner mot en dispensasjon i dette tilfellet, som man ellers kunne forventet i 100-metersbeltet.

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

Saken er liten, men har en stor prinsipiell betydning. Kommunene har i de senere år stadig fått understreket betydningen av restriktiv dispensasjonspraksis i 100-metersbeltet i strandsonen fra overordnede myndigheter, som advarer kommunene med at de kan bli fratatt myndigheten til å godkjenne saker i strandsonen, ettersom det gis for mange dispensasjoner. Når fylkesmannen likevel opphever kommunens avslag på bygging innenfor forbudssonen, og tilsidesetter det lokale skjønn, kan dette tolkes som helt andre signaler til kommunene i vurderingen om å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, jfr. «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen». Ifølge plan- og bygningsloven er en plan bindende, og ingen har i utgangspunktet krav på dispensasjon. Dette gjelder også selv om kravet til ”særlige grunner” skulle være oppfylt.

Etter at tiltakshaver har vært i møte med saksbehandler hos fylkesmannen, får kommunen fra fylkesmannen tilbakemelding om at kommunen synes å motsette seg enhver endring i klageomgangen. Fylkesmannen kan ikke slutte seg til kommunens betraktninger om en ny

hytteenhet etter utbygging, men vurderer likevel at utbyggingen kan være vesentlig. I dette legger fylkesmannen til grunn en utvidelse på 10 m<sup>2</sup> bebygd areal, samt å bygge på et loft/hems. I et møte som kommunen har hatt med fylkesmannens jurister kommer det fram at de i denne sammenheng ikke har vurdert arealkonsekvensene av at det også bygges i høyden. Ut fra innleverte tegninger har kommunen beregnet at loftsetasjen får et målbart bruksareal på 22 m<sup>2</sup>. Sett i sammenheng med utvidelsen av 1. etasje (10 m<sup>2</sup>), vil nåværende totale bruksareal øke fra 22 m<sup>2</sup> (1. etasje) til 54 m<sup>2</sup>, hvilket tilsvarer en økning på 145 %. I det samme møtet med fylkesmannens jurister mener de likevel at dette bør tillates, ettersom strandsonevernet ikke svekkes, og at den etablerte bruk til fritidsbeboelse fra 1950 kan ha vært lovlig da den ble etablert. Fylkesmannen vektlegger også at tiltaket muliggjør etablering av innvendig sanitæranlegg.

Tiltakshaver påpeker at de i byggeprosessen i størst mulig grad vil gjøre gjenbruk av dagens bygg, og at bygget derfor ikke vil fremstå som nybygg. Kommunen kan vanskelig se at det er snakk om samme bygning, når det nærmest rives og får en annen størrelse, utforming og plassering, bare for at noen materialer skal benyttes på nytt. For at tiltakshaver kan underbygge sin påstand, vil kommunen be ham om å sende inn dokumentasjon på hvilke bærekonstruksjoner som ikke rives, og omfanget av gjenbruk av gamle bygningsmaterialer. I henhold til plan- og bygningslovens § 87 nr.2 a er det snakk om en hovedombygging når arbeidet etter kommunens skjønn er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet. At det gjenbrukes noen gamle materialer i et nybygg, endrer ikke bygningens status som nybygg. Kommunen er således helt uenig i søkerens og fylkesmannens vurdering om at dette verken behøver å tolkes som hovedombygging eller nybygg.

Selv om kommunens intensjon er å ikke tillate mer enn en boenhet for hver fritidseiendom, er ikke dette rettslig bindende når det ikke er nedfelt i en planbestemmelse. Fylkesmannen mener derfor at det på Nebbaveien 111 godt kan være 3 bygninger som er godkjent som selvstendige fritidsboliger.

Om saken kan gi noen lærdom, må det bli følgende: Så lenge kommunen legger ut eiendommer i strandsonen til byggeområder i kommuneplanen, og at arealkravet til bygningers størrelser ikke inntas som rettslig bindende bestemmelser, men kun som veiledende retningslinjer, og at et tiltak ikke svekker strandsonevernet (allmennhetens interesser, natur/miljø m.m.), bør det kunne gis dispensasjon innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Ut fra fylkesmannens føringer i denne saken kan det synes som om mangelfull dokumentasjon i kommunens arkiver gir en tiltakshaver rettigheter innenfor byggeforbudsområdet i strandsonen, når tiltakshaver uttaler at bygget er oppført før bygningsloven av 1965. Selv om kommunen gjennom sin kommuneplan har helt andre intensjoner, er det avgjørende hva som er tatt inn i planen som retningsgivende og rettslig bindende. Kommunen tar signalene fra overordnede myndigheter til etterretning, da også kommunen ønsker å bli ferdig med en sak. På bakgrunn av at fylkesmannen har opphevet kommunens avslag, og med de vurderinger som er gjort i den forbindelse, anbefaler teknisk sjef det faste utvalget for plansaker å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, samt å gi dispensasjon fra forbudet mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, slik at den 3. bygningen som benyttes til beboelse i Nebbaveien 111, kan "oppgraderes" til en hensiktsmessig fritidsbolig i henhold til dagens krav.

**Utv.sak nr 43/07**  
**GNR 111 BNR 124 - KJÆRNESLIA 2**  
**TILBYGG - ANNEKS - FORNYET BEHANDLING**

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 111/124

Saknr.: 05/66

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	37/05	14.04.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	98/05	18.08.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	43/07	26.04.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 26.04.07:**

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel, og dispensasjon fra kap. I § 4, 2. setning i kommuneplanens arealdel, dvs. bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet, for oppføring av det omsøkte tilbygg til anneks på gnr 111 bnr 124, da strandsonevernet ikke svekkes, og eiendommen er avsatt til byggeområde.

Annekset er vurdert som en del av hovedbygningen, og en eventuell bruksendring av dette, til en selvstendig boenhet, vil kreve godkjennelse fra kommunen.

2. Tiltaket tillates ikke igangsatt før kommunen har mottatt og godkjent reviderte plan- og fasadetegninger som viser at tilbygget overholder plan- og bygningslovens § 70. 2`s krav til minste avstand på 4,0 m til eiendomsgrensen.
3. Dersom takkonstruksjonen skal endres fra flatt tak til saltak til med takvinkel på 45 grader, må det innsendes søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, samt komplett byggesøknad med plan-, snitt- og fasadetegninger.

Ås, 10.04.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart i målestokk 1:500.
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger (nedfotografert).
3. Dispensasjonssøknad.

4. Vilkår for igangsetting av utvidelse av eksisterende fritidsbolig med blant annet bad/wc, datert 08.01.04, sak nr. D 2/04.
5. Avslag i HTM i møte 14.04.05, utv.sak nr. 37/05 med utskrift av møtebok.
6. Klage mottatt 08.06.05 fra Jan Sørлие.
7. Klagesak i HTM i møte 18.08.05, utv.sak nr. 98/05 med utskrift av møtebok.
8. Brev datert 13.12.06 fra fylkesmannen med opphevelse av kommunens avslag.
9. Brev datert 01.03.7 fra Jan Sørлие

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Søknaden med dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Krishna's ark.kontor, Bekkelia 27, 1481 HAGAN
2. Jan Sørлие, Oppsal Terrasse, 0686 OSLO
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Juridisk avd., Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO
4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavd., Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

**SAKSUTREDNING:**

**Kommunens avslag i sak 37/05 og fylkesmannens opphevelse av vedtaket**

Eier av gnr 111 bnr 124, Kjærneslia 2, Jan Sørлие, har søkt om dispensasjon fra kommuneplanen vedrørende 100- meter byggeforbudssone langs strandlinjen i Bunnefjorden. Bakgrunnen for dette er at han ønsker å oppføre et tilbygg mot nordøst med et bebygd areal på 7,7 m<sup>2</sup> til eksisterende annekset (25,4 m<sup>2</sup>). Det er oppgitt at annekset er oppført i 1946. Tilbygget skal inneholde wc/dusj og vindfang. Totalt bebygd areal for annekset vil etter utbyggingen være 33,1 m<sup>2</sup>, mens bruksarealet vil utgjøre 29,4 m<sup>2</sup>. Søknaden er foranlediget av at kommunalteknisk avdeling har gitt tillatelse for tilkobling av kommunalt vann og avløp på eiendommen.

Hovedutvalg for teknikk og miljø avslo søknaden den 14.04.05, sak 37/05, da det ikke ble ansett å foreligge tilstrekkelige særlige grunner som tilsier dispensasjon. Vedtaket hadde følgende ordlyd:

1. *Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, kap. I § 2 i kommuneplanens arealdel, da tiltaket er i strid med kap. I § 4 i kommuneplanens arealdel, dvs. utvidelse av bestående fritidsbebyggelse til ny bruksenhet, avstandskravet i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2, samt at det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.*

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

2. *Det faste utvalg for plansaker vil ikke motsette seg at annekset tilkobles vann- og avløp uten at bygningen utvides, og at bygningen fungerer som en del av eksisterende bruksenhet. Det forutsettes da at annekset ikke inneholder alle romfunksjoner som gjør den egnet til selvstendig bruksenhet. Revidert planløsning skal være innlevert og godkjent av kommunen.*

Vedtaket ble påklaget av Jan Sørлие i brev av 08.06.05.

Hovedutvalg for teknikk og miljø opprettholdt sitt vedtak av 14.04.05, og tok ikke klagen til følge i møte den 18.08.05, sak 98/05. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Fylkesmannens konklusjon fremgår av brev datert 13.12.06: "Kommunens vedtak anses ugyldig og oppheves. Saken hjemsendes til kommunen for ny behandling, jfr. forvaltningslovens § 34 siste ledd. Klagen har etter dette ført fram".

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

Gnr 111 bnr 124, Kjærneslia 2, har status som fritidseiendom og er bl.a. bebyggt med en fritidsbolig og et anneks, som begge benyttes til beboelse. Eiendommen ligger innenfor et område som ble regulert til byggeområde for boliger for deler av Kjærnes (R-217), vedtatt av kommunestyret 10.05.06. Dette har imidlertid ingen rettslig betydning for denne aktuelle saken, da eiendommen fortsatt var uregulert da kommunen ga sitt avslag, og bestemmelsene som kommer til anvendelse går frem av kommuneplan for Ås 2002-2012, vedtatt av kommunestyret 11.12.02. En etterfølgende reguleringsplan får ikke virkning i en sak der det allerede foreligger et vedtak. Eiendommen ligger i kommuneplanen innenfor et område som er avsatt til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR-O) for Oslofjorden. Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger.

### **Tidligere saksbehandling på eiendommen:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø innvilget i møte den 09.10.03, sak nr. D 76/03, dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, for oppføring av et tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Tilbygget (bruttoareal 34,5 m<sup>2</sup>) inneholdt bad/wc, soverom og entre/inngangsparti. Totalt bruttoareal for fritidsboligen etter utbyggingen var 77,8 m<sup>2</sup>. I forbindelse med igangsetting av tiltaket satte bygningsmyndighetene et krav om at "annekset på eiendommen tillates bare brukt som en del av samme bruksenhet som fritidsboligen", jfr. pkt. 7 i forbindelse med vedtak av 08.01.04, sak nr. D 2/04. Vedtaket og betingelsen ble ikke påklaget av Jan Sørлие.

Etter at den godkjente utvidelsen av fritidsboligen var kommet til utførelse, så derimot Jan Sørлие bort fra ovennevnte forutsetning som lå til grunn for å kunne igangsette byggearbeidene på fritidsboligen. I klagen hevder Sørлие at utvidelsen av annekset med bad og wc dreier seg om en oppgradering av det han mener er en eksisterende bruksenhet.

Teknisk sjef finner det ikke nødvendig å gjenta alle detaljer i saken, da dette fremgår av tidligere saksutredninger, som følger som vedlegg til saken.

Det henvises videre til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 13.12.06, med en lang og grundig utredning som førte fram til opphevelse av kommunens avslag.

Fylkesmannens bemerkninger er inndelt slik:

Innledning, plansituasjon, spørsmål om status for anneks – ut fra gjeldende regelsituasjon, spørsmål om tilbygget er "vesentlig" – kommuneplanbestemmelsens § 4, 2. setning, dispensasjonsvurdering – plan- og bygningslovens § 7, forhold til pågående omregulering, oppsummering og konklusjon.

### **Anneks - selvstendig bruksenhet/del av hovedhytte**

Betraktningene av annekset har betydning for om 1. ("forbud mot ny fritidsbebyggelse") eller 2. setning ("forbud mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse") i kap. I § 4 i kommuneplanbestemmelsene kommer til anvendelse i vurderingen av saken

Jan Sørli påpeker at annekset har vært en selvstendig bruksenhet i seksti år med alle nødvendige funksjoner, slik som kjøkkeninnredning, spisedel, stue/soverom og do. Han presiserer at de ikke bygger noen ny boenhet, men oppgraderer en eksisterende boenhet. Eiendommen har således to boenheter.

Kommunen har lagt til grunn at annekset med den omsøkte utvidelse fremstår som en selvstendig bruksenhet. Annekset vil med sine romfunksjoner/inndeling med egen inngang/vindfang, oppholdsrom, kjøkken(-innredning) - som kan være i oppholdsrommet - samt toalett/bad, ha en bruk som gjør den uavhengig av hovedbygningen på eiendommen. Denne oppfatningen er i samsvar med en tidligere domsavgjørelse i rettsapparatet.

Fylkesmannen er ikke ubetinget enig i kommunens standpunkt, selv om det foreligger en del forhold i saken som også taler for at dette fremstår som egen hytteenhet. Fylkesmannen antar, i mangel av annen skriftlig dokumentasjon i saken, at bygget ble oppført som annekst til hovedhytta. Det fremstår imidlertid som uklart om bruken av annekset har medført en omdisponering som rettslig sett må tolkes som en bruksendring til hytte nr. 2 på eiendommen.

Fylkesmannen viser til at verken anneks eller hovedbygning er definert i gjeldende kommuneplanbestemmelser. Det naturlige utgangspunkt synes da å være at et anneks inngår som en del av hovedbygning med hensyn til de veiledende arealgrensene, slik at bebodd anneks supplerer hovedhytte som boareal, og at de samlet er samme bruksenhet.

Ut fra synspunktet om at annekset ikke formelt sett er en selvstendig bruksenhet, påpeker fylkesmannen at en eventuell bruksendring av dette, til en selvstendig hytteenhet, vil kreve godkjenning fra kommunens side. Dersom det fra søkerens side hevdes at "annekset" er å anse som en selvstendig enhet, vil dette etter fylkesmannens syn forsterke behovet for en selvstendig redegjørelse fra søker med hensyn til bruken.

### **Vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse**

Fylkesmannen kan vanskelig se at det tilbygg som det her er snakk om kommer i strid med kommuneplanbestemmelsens § 4, 1. setning om at "*Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen.*" Det er ikke søkt om godkjennelse av annekset som selvstendig fritidsbolig, og tilbygget isolert sett kan etter fylkesmannens mening heller ikke tas til inntekt for slik bruk. Det fremgår av sakens dokumenter at "*eieren skal oppgradere et lite og skjernet anneks til dagens standard ved å bygge et toalett og dusj.*" Spørsmålet er om en utvidelse med flere funksjoner eller større plass, endrer den rettslige status som anneks. Fylkesmannen anser kommunens rettsanvendelse som uriktig i forhold til dette.

Fylkesmannen legger likevel til grunn at det omsøkte tilbygget kommer i strid med forbudet mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, jfr. kommuneplanbestemmelsens § 4, 2. setning. Fylkesmannen er i tvil om den omsøkte utvidelsen av annekset i seg selv kan anses som vesentlig. Derimot må den samlede utvidelse av hytte og anneks på 42,2 m<sup>2</sup>, etter fylkesmannens oppfatning, anses som vesentlig i forhold til den bestående bygningsmasse. Dette innebærer etter fylkesmannens syn at en eventuell godkjennelse av tilbygget i nærværende sak, vil være avhengig av dispensasjon fra forbudet mot å foreta vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse, jfr. pbl. § 7.

Selv om utvidelsen i relasjon til kommuneplanbestemmelsen § 4 anses som ”vesentlig”, vektlegger fylkesmannen at arealet isolert sett på ca. 7 m<sup>2</sup> likevel er beskjedent i omfang og beliggenhet og lite kontroversielt i forhold til omgivelsene. Tilbygget er slik fylkesmannen ser det, en vellykket tilpasning til de kommunale føringer. Når det gjelder kommunens syn på eiendommens samlede bygningsmasse, og vurdering av at søker allerede har mer boareal enn hva retningslinjenes norm anviser, er fylkesmannen av den oppfatning at dette moment har relevans, men ikke kan tillegges avgjørende vekt når kommunen ikke har inntatt arealbegrensning i rettslig bindende bestemmelser.

### **Byggeforbudet i 100-metersbeltet**

I forhold til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden finner ikke fylkesmannen saken rettslig tvilsom. Fylkesmannens utgangspunkt for en dispensasjonsvurdering vil være de hensyn som begrunner kommunens vedtak om å utlegge det aktuelle området til byggeområde i strandsonen med generelt byggeforbud i 100-metersbeltet. Fylkesmannen vurderer at en innvilgelse av søknaden ikke svekker strandsonevernet i dette tilfellet. Tiltaket vil ikke medføre ulemper for sterke friluft- eller naturverninteresser. Dette er også et moment for at det ikke er tungtveiende grunner mot en dispensasjon i dette tilfellet, som man ellers kunne forventet i 100-metersbeltet.

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

Saken er liten, men har en stor prinsipiell betydning. Kommunene har i de senere år stadig fått understreket betydningen av restriktiv dispensasjonspraksis i 100-metersbeltet i strandsonen fra overordnede myndigheter, som advarer kommunene med at de kan bli fratatt myndigheten til å godkjenne saker i strandsonen, ettersom det gis for mange dispensasjoner. Når fylkesmannen likevel opphever kommunens avslag på bygging i strandsonen og tilsidesetter det lokale skjønn, kan dette tolkes som helt andre signaler til kommunene i vurderingen om å begrense fortettingen og nedbyggingen av de kystnære strøk, jfr. «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen». Ifølge plan- og bygningsloven er en plan bindende, og ingen har i utgangspunktet krav på dispensasjon. Dette gjelder også selv om kravet til ”særlige grunner” skulle være oppfylt.

Om saken kan gi noen lærdom, må det bli at så lenge kommunen legger ut eiendommer i strandsonen til byggeområder i kommuneplanen, og at arealkravet til bygningers størrelser ikke inntas som rettslig bindende bestemmelser, men kun som veiledende retningslinjer og at et tiltak ikke svekker strandsonevernet (allmennhetens interesser, natur/miljø m.m.), bør det kunne gis dispensasjon innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Kommunen forstår ikke fylkesmannens uttalelse om at bygningens status nødvendigvis ikke har avgjørende betydning i forhold til nærværende sak om tilbygg, når kommunens vedtak samtidig oppheves på grunnlag av ulik forståelse av dette forholdet. I denne saken mener fylkesmannen at det er uklart om det vil være rettslig grunnlag for å oppfatte annekset som en ny bruksenhet etter utvidelsen. Ettersom kommunen har avslått søknaden med hjemmel i kommuneplanbestemmelsens § 4, 1. setning (”forbud mot ny fritidsbebyggelse”), anser Fylkesmannen vedtaket som ugyldig. Fylkesmannen mener at 2. setning i samme paragraf heller må legges til grunn – ”forbud mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse”.

Kommunen konstaterer at fylkesmannen har vurdert utvidelsen som ”vesentlig”, men likevel kommet fram til at tilbygget likevel ikke vil støte an mot de hensyn som er nedfelt i



kommuneplanens bestemmelser. Det er vurdert at det ikke er tungtveiende grunner for å nekte dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, da det ikke vil svekker strandsonevernet.

Kommunen tar fylkesmannens syn til etterretning, og medgir at det hadde vært en fordel at gjeldende kommuneplanbestemmelser/retningslinjer kunne ha nevnt hvorledes saken skulle vurderes der eiendommen i tillegg til hovedhytta har et anneks. Begrepet anneks er ikke nevnt i nåværende kommuneplan fordi kommunen har ansett denne type bygning for å være en ny hytteenhet. Selv om det ikke vil ha betydning for denne saken, foreslås det at i den kommende kommuneplan og i nye reguleringsplaner blir inntatt for eksempel følgende i byggeområdene for fritidsbebyggelse/hytter: *”Eksisterende anneks regnes som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende bruksenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller bad/våtrom i anneks. Det tillates ikke oppført nye anneks”*.

Vi vil for øvrig påpeke at fylkesmannen i sin saksutredning ikke har noen entydig definisjon av begrepet anneks.

På bakgrunn av at fylkesmannen har opphevet kommunens avslag, og med de vurderinger som er gjort i den forbindelse, anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, samt dispensasjon fra forbudet mot vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, slik at tilbygget til eksisterende anneks i Kjærneslia 2 kan komme til utførelse. Som nevnt i innledningen, legges områdets status på søknadstidspunktet til grunn, selv om området senere er blitt regulert til boligformål.

#### Tillegg:

Denne saken tar bare for seg en fornyet behandling av de forhold som det tidligere har vært fattet vedtak om før det ble vedtatt en reguleringsplan i 2006. Imidlertid ber også Jan Sørli i brev datert 01.03.07, om å endre takkonstruksjonen fra flatt tak til saltak med takvinkel på 45 grader. Eksisterende anneks ligger i strid med nylig regulert byggegrense på eiendommen, og den ønskede takkonstruksjonen krever derfor dispensasjon fra byggegrensen. Kommunen kan ikke ta stilling til saken uten at det er sendt inn en søknad om tillatelse til tiltaket med plan-, snitt- og fasadetegninger med nabovarsel.

**Utv.sak nr 44/07**  
**GNR 111 BNR 169 - STRANDENGVEIEN 27 - DISPENSASJON - TILBYGG**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 111/169

Saknr.: 06/2832

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	420/06	07.12.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	44/07	26.04.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 26.04.2007:**

1. Under henvisning til saksutredningen tar det faste utvalget for plansaker klagen fra Johnny Ristan til følge og opphever bygnings- og reguleringsjefens vedtak av 07.12.2006, sak D 420/06.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget for plansaker fra byggeforbudet i 100-metersonen langs Bunnefjorden, jfr. kommuneplanens § 2 og godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 94 omsøkt tilbygg til bolighus på gnr 111 bnr 169 – Strandengveien 27.

Ås, 16.04.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygn.- og reguleringsjef

**Tidligere politisk behandling:**

Saken ble drøftet i møte i det faste utvalget for plansaker 22.03.2007. Konklusjonen ble at saken skulle legges fram som ordinær byggesak i neste møte.

**Administrativ behandling:**

Bygnings- og reguleringsjefens avslag på søknad 07.12.2006, sak 420/06.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsskart
2. Tegninger
3. Bygnings- og reguleringsjefens saksutredning og vedtak, sak D 420/06
4. Klage av 11.12.2006 fra Johnny Ristan
5. Uttalelse av 31.10.2007 fra Akershus fylkeskommune
6. Utsnitt av forslag til reguleringsplan
7. Ortofoto

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Brev av 21.03.2007 med vedlegg fra Johnny Ristan  
Sakens øvrige dokumenter.

**Utskrift av saken sendes til:**

- Johnny Ristan, Strandengveien 27, 1407 VINTERBRO
- Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen, Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
- Plan- og utviklingssjefen

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende bolig – vinterhage på 10,5 m<sup>2</sup> areal. Boligen ligger i 100-metersbeltet langs Bunnefjorden, der det i henhold til kommuneplanen er byggeforbud. Området er for tiden under regulering. Se vedlegg 1, 2 og 6. Bygnings- og reguleringsjefen avsto søknaden i sak D 420/06. Se vedlegg 3.

**Klage:**

I brev av 11.12.2006 påklager Johnny Ristan avslaget. Han viser til at eiendommen ble godkjent og bygd som helårsbolig. Han viser til at kommunen tidligere (i 2002) har godkjent til bygg og bolig – som ikke kom til utførelse. Den gang var konklusjonen fra bygnings- og reguleringsjefen blant annet at tiltaket var beskjedent og at det ikke ville vanskeliggjøre gjennomføringen av kommuneplanen eller en senere reguleringsplan. Han viser ellers til at det forbindelse med innlegging av vann og avløp i hyttene i området er godkjent tilbygg. Hans tilbygg vil ellers ikke hindre allmenn ferdsel. Han kan vanskelig se at kommunens argumenter for å nekte godkjennelse av det forslåtte tilbygget er gode nok. Se vedlegg 4.

**Uttalelse fra Akershus fylkeskommune:**

Saken har vært oversendt til Akershus fylkeskommune. I brev av 31.01.2007 er fylkeskommunen skeptisk og viser til 100-metersbeltet, til *Fylkesplanen og "regional agenda 21*, nasjonale føringer inklusive *brev av 11.11.99 og 08.03.02 fra miljøverndepartementet om skjerpning av plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen*, til *Stortingsmelding nr. 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*.

Dessuten omfattes området av *rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen*.

Det konkluderes slik:

*Fylkesrådmannen vil på denne bakgrunn fraråde å gi dispensasjon fro byggetiltakene som er vist i søknaden.*

Se vedlegg 5.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Saken har også vært drøftet med plan- og utviklingssjefen, som ikke vil anbefale dispensasjon. Kommunen har i utgangspunktet fulgt en restriktiv linje i denne saken. Kommunen var på den annen side liberal da forrige søknad kom i 2002.

En ting er å følge prinsipper og overordnede føringer. Når det kommer til konkrete saker, kreves det likevel en mer konkret vurdering av forholdene. Det vises i den sammenheng til saker i henholdsvis Kjærneslia 2 og Nebbaveien 111. I dette tilfelle bør det vurderes om søknaden betyr noe hinder for ferdselen i strandsonen, og om den vil vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen som nå er under arbeid. Til dette må det sies nei. Det bygde og naturgitte miljøet på dette stedet gjør at det ikke er naturlig med ferdsel i

strandsonen. Dessuten ligger Strandengveien så nær sjøen at den i seg selv utgjør en god kyststi. At kommunen tidligere har gitt tillatelse til mindre utbygginger – som ikke er blitt gjennomført, og at det er tillatt tilbygg til en rekke hytter i området, teller også. Tegningene er ikke helt som man kunne ønske når det gjelder nøyaktighet. Tilbygget ligger dessuten bare ca 3 meter fra naboene i nord. Det foreligger imidlertid samtykke fra naboen om en slik plassering. Dessuten ligger tilbygget på en allerede oppført terrasse. Se vedlegg 7. På denne bakgrunn vil ikke teknisk sjef gå imot å godkjenne tilbygget/vinterhagen slik det er omsøkt. Saken er ellers så liten at kommunen ikke vil gjøre bestemmelsene om ansvarsrett gjeldende i denne saken.

**Utv.sak nr 45/07**  
**GNR 55 BNR 14 - FORPROSJEKT - SENTRUMSKVARTALET**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 55/14

Saknr.: 07/499

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	45/07	26.04.2007

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 26.04.2007:**

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen, og kan ikke godkjenne utbygging av kvartalet gnr 55 bnr 14 og 528 i henhold til foreliggende forprosjekt. Prosjektet må omarbeides, og det må foretas følgende endringer:

- Den tilbaketrukne 5. etasje på nybygget fjernes.
- Kvartalet åpnes mot sør, slik at det blir lysinnfall til gårdsrommet.
- De nederste leilighetene godkjennes ikke som ensidige på grunn av lysforholdene.

Ås, 16.04.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Tidligere politisk behandling:**

Endret reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt i kommunestyret 22.05.2002.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Behandling av forprosjekt
2. Behandling av byggesøknad

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Utsnitt av reguleringsplan for Ås sentrum, vedtatt 22.05.2002
2. Reguleringsbestemmelser
3. Beskrivelse av forprosjekt
4. Situasjonsskart
5. Plantegninger
6. Fasadetegninger
7. Perspektivtegninger

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS
- Kierulf Eiendom AS

### **SAKSUTREDNING:**

#### **Dagens situasjon:**

Kvartalet avgrenses av Moerveien i vest, forlengelsen av Skoleveien i nord, Brekkeveien i øst og tverrforbindelsen mellom Brekkeveien og Moerveien i sør. Det består i dag av to eiendommer: gnr 55 bnr 14 og bnr 528. Det har et areal på ca. 3 dekar. Kvartalet er i dag blant annet bebygd med tidligere Ås hotell. Denne bygningen er i 4 etasjer. I 2006 ble bygningen bruksendret til boligformål i de 3 øverste etasjene, med ca 25 hybelleiligheter. For øvrig er bebyggelsen i 2 etasjer med forretningsvirksomhet. Mot Brekkeveien er det parkering.

#### **Gjeldende reguleringsplan:**

Endret reguleringsplan for Ås sentrum ble vedtatt av kommunestyret 22.05.2002. I henhold til reguleringsplanen er dette kvartalet regulert til blandet formål: Hotell, boliger, kontor, forretning, bevertning, parkering. Det er regulert maksimalt 4 etasjer, med kotehøyde inntil 107,5 meter. Forretninger skal plasseres i 1. etasje. Parkering kan etableres på maks. halvparten av 1. etasjes plan. Maks. T-BRA: 11 700 m<sup>2</sup>, inkludert areal på 1.etasjes plan som kan benyttes til parkering. Det er lagt inn et dekke per 3. meter i midten av kvartalet for beregning av T-BRA.

#### **Forslag til utbygging:**

Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS har på vegne av Kierulf Eiendom AS utarbeidet forprosjekt for utbygging av kvartalet:

All bebyggelse, bortsett fra det 4 etasjers tidligere hotellbygget, forutsettes revet. Kvartalet bygges ut i en karré, med nybygg i 4 etasjer samt tilbaketrasket 5 etasje. Underetasjen brukes til parkering, 1. etasje til forretningsvirksomhet og de øvrige etasjer til leiligheter, i alt 103 stykker, med en størrelse som varierer mellom 33m<sup>2</sup> og 140 m<sup>2</sup>, dvs. de fleste er hybelleiligheter, mens de 7 leilighetene i 5. etasje er romslige. Alle leilighetene, bortsett fra toppleilighetene, er ensidige, og atkomsten blir via trapp og heis fra en korridor. Over 1. etasjes plan er det vist et gårdsrom med uteplass. Mot nord er det en åpen "spalte" mellom den gamle bygningen og nybygget. Mot vest, sør og øst er gårdrommet helt lukket. Totalt bruksareal er oppgitt til ca. 9200 m<sup>2</sup>. Se ellers tegninger og beskrivelse.

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

Prosjektet er i samsvar med reguleringsplanen når det gjelder bruk og utnyttelsesgrad, mens det er vist en 5. tilbaketrasket etasje på nybygget. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om det er riktig å bygge ytterligere ca 100 leiligheter, i tillegg til de ca 200 – 250 som er planlagt i Ås sentrum. Selv om utnyttelsesgraden holder seg innenfor det som er regulert, framstår kvartalet som overutnyttet, idet gårdsrommet vil bli trangt og mørkt, spesielt for de småleilighetene som bare har yttervegg mot gårdsrommet. Det kan derfor ikke anbefales en 5. etasje, da dette vil forsterke inntrykket av et mørkt gårdsrom. Prosjektet viser at den maksimale utnyttelsesgraden er for dårlig tilpasset en utbygging med hovedsakelig boliger. Bokkvaliteten blir dårlig, både fordi leilighetene er ensidige, og fordi gårdsrommet blir for trangt, uten lysinnfall nederst. Prosjektet skiller seg i så måte fra kvartalet i nord, som er vesentlig mer luftig, og der gårdsrommet på 2. etasjes plan har lysinnfall fra alle sider. Reguleringsplanen har neppe hatt som utgangspunkt en så stor andel leiligheter i kvartalet.

Det mangler målgivelse på de framlagte tegninger, som heller ikke er i en kurant målestokk, slik at det er vanskelig å bedømme blant annet høydene.

Teknisk sjef kan ikke anbefale prosjektet i foreliggende form. Det anbefales ikke dispensasjon fra etasjetall. Det foreslås derfor at den tilbaketrunkne 5. etasje fjernes, og at det lages en bred åpning inn i kvartalet på sørsiden. De nederste to leilighetsetasjene bør ikke være ensidige på grunn av lysforholdene.

**Utv.sak nr 46/07**  
**INFORMASJONTAVLER - TURSTIER**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: C22

Saknr.: 07/788

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	46/07	26.04.2007

**Innstilling:**

HTM slutter seg til utarbeidet plan om og etablering av informasjonstavler for turstier/turløyper i kommunen.

Ås, den 28.03.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
komm.ing.

**Tidligere politisk behandling:**

Tiltaksplan for 2007 – 2010 for idrett, Nærmiljø og friluftsliv

**Administrativ behandling:**

Planforum

**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Demoskilt legges fram i møtet

**SAKSUTREDNING:**

Kommunestyret vedtok i møte den 29.11.2006 tiltaksplan for idrett, nærmiljø og friluftsliv for perioden 2007-2010. Denne tiltaksplanen omfatter bl.a. at det skal utarbeides plan for informasjonstavler og skilting av turstier/skiløyper i kommunen med oppstart i 2007. Det er søkt om spillemidler på kr 50 000 til tiltaket i år.

Videre er det fastsatt i handlingsprogrammet for 2007 at det skal utarbeides og gjennomføres plan for merking av tre turstialternativer i nærområdet til Ås sentrum.

I denne forbindelse er det planlagt å lage to informasjonstavler – ett i Ås sentrum ved rådhuset og ett ved Vintebrosenteret. De to informasjonstavlene er planlagt å vise oversikt over hele kommunen med markering av alle planlagte innfallsporter for turstiene i kommunen, samt markering av hvordan man kommer seg fram til innfallsportene. Eventuelle parkeringsplasser/oppstillingsplasser for biler forutsettes også markert på tavlene.

Det tas sikte på å skilte veiene fram til innfallsportene. Ved innfallsportene forslås det satt opp "undertavler" for delområdene, hvor turstiene/skiløypene er tydelig markert. Undertavlene



vil også inneholde tegnforklaringer, målestokk og litt faktabeskrivelse og bilder om delområdene. Undertavlene tenkes utarbeidet fordelt på fire delområder som følger:

- Aschjemskogen-Åsmåsan-Nordskogen-Årungen
- Kroer-Vardåsen
- Breivoll-Sjøskogen-Svartskog
- Holstadmarka-Tamburbakken-Nøstvetmarka-Vardåsen

Undertavlene monteres opp ved innfallsportene. Det anses hensiktsmessig å etablere innfallsporter ved Brekkeveien syd, Eldorveien, Trampen og ved Bjørnebekk for delområde **Kroer-Vardåsen**; ved husdyrinstituttet, Berg, Årungen syd og Ashjemskogen for delområde **Aschjemskogen-Åsmåsan-Nordskogen-Årungen**; ved Breivoll, Toveien, Pollevannet og Sjøskogenveien for delområde **Breivoll-Sjøskogen-Svartskog**, samt ved Nygårdsveien, Gardmannsbråten, Stuene og Solbergskogen for delområde **Holstadmarka-Tamburbakken-Nøstvetmarka-Vardåsen**.

Hovedtavlene er planlagt i størrelsen 120 x 100 cm og undertavlene i størrelsen 70 x 50 cm. Med ovennevnte forslag til plassering av hovedtavler og innfallsporter vil det være behov for 2 stk hovedtavler, og 16 stk undertavler. Total utgiftsramme inkl.mva for tiltaket beregnes til:

Utarbeidelse av 2 stk hovedtavler	kr	45 000
Utarbeidelse av 16 undertavler		95 000
Materialer til tavler og montering		150 000
<u>Skilting til innfallsportene</u>		<u>50 000</u>
Samlet utgift	kr	340 000

Med utgangspunkt i ovennevnte foreslås det at det i 2007 utarbeides plan for tursti/skiløyper, og at gjennomføringen foretas i løpet av perioden 2007 til 2010. Følgende gjennomføringsplan kan da være aktuell:

År	Tiltak	Utgift (kr)	Finansiering
2007	Utarbeide plan for informasjon om turstier og skiløyper, samt innkjøp av hovedtavler.	45 000	Spillemidler
	Montere hovedtavle ved Ås rådhus, samt lage undertavle for delområde Kroer - Vardåsen.	57 000	Spillemidler/driftsmidler
	Montere opp fire eksemplarer Skilting til turløyper i ovennevnte delområder.	10 000	Spillemidler/driftsmidler

År	Tiltak	Utgift (kr)	Finansiering
2008	Lage undertavle for delområde Aschjemskogen-Åsmåsan-Nordskogen-Årungen. Montere 4 eksemplarer	59 000	Egne midler/evt spillemidler
	Skilting til turløype i ovennevnte område	15 000	Egne midler/evt spillemidler

2009	Lage undertavle for delområde Holstadmarka-Tamburbakken-Nøstvetmarka-Vardåsen. Montere 4 eksemplarer.	59 000	Egne midler/evt spillemidler
	Skilting til turløyper i ovennevnte delområde.	10 000	Egne midlerevt spillemidler
2010	Montere hovedtavle ved Vinterbroenteret	10 000	Egne midler/evt spillemidler
	Lage undertavle for delområde Breivoll-Sjøskogen-Svartskog. Montere 4 eksemplarer.	60 000	Egne midler/evt spillemidler
	Skilting til turløyper i ovennevnte delområde.	15 000	Egne midler/evt spillemidler

Avslutningsvis nevnes at undertavlene m/turstier/skiløyper forutsettes lagt ut på kommunens internettsider og evt Folloportalen.