

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal

23.08.2007 kl. 18.00

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

### Saksliste:

#### Referatsak

#### Delegerte saker

Utv.sak nr68/07 06/1270  
R-241 - REGULERINGSPLAN FOR ÅS STADION

Utv.sak nr69/07 04/2263  
R-230 - REGULERINGSPLAN FOR SOLBERG SKOLE OG BARNEHAGE

Utv.sak nr70/07 07/226  
R-245 - ÅS VIDEREGÅENDE SKOLE - ENDRET REGULERINGSPLAN -

Utv.sak nr71/07 06/2206  
GNR 113 BNR 1 FNR 126 - ASKEHOUGÅSEN 115 - OPPFØRING AV HYTTE KLAGE

Utv.sak nr72/07 06/954  
GNR 54 BNR 372 - BRISKEVEIEN - FELLESMAPPE - HUS 1-13 KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 150/07

Utv.sak nr73/07 07/174  
GNR 73 BNR 23 - SOLVEIEN 20 - BOLIGBYGG - BOLIG M/HYBELLEILIGHET KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 146/07

Utv.sak nr74/07 07/730  
GNR 55 BNR 397 - FELTSPATVEIEN 39 - INNREDNING AV 2.ETG/FASADEENDRING - KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 133/07

Utv.sak nr75/07 07/453  
GNR 107 BNR 332 - VEIDEMANNSSVEIEN 42 - DELING - KLAGE PÅ VEDTAK

Utv.sak nr76/07 07/1742  
ÅRUNGEN - TILTAKSPLAN OG TILTAKSANALYSE

Utv.sak nr77/07 07/1709  
VEIGRØFTER - KAJA

Utv.sak nr78/07 06/2522  
SKJØTSELSPLAN FOR KJØYABUKTA VERNEOMRÅDE

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

**Ås, 14.08.2007**

**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 68/07****R-241 - REGULERINGSPLAN FOR ÅS STADION**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-241

Saknr.: 06/1270

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	27/07	22.03.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	68/07	23.08.2007
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 23.08.07:**

Med henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar Ås kommunestyre forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås stadion som vist på reguleringskart 1:1000 datert 12.03.07, revidert 07.08.07 med reguleringsbestemmelser datert 09.03.07, revidert 08.08.07.

Ås, 08.08.07

Per A. Kierulf  
RådmannArnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007:**

Håvard Steinsholt fremmet følgende forslag.

Reguleringsforslaget stilles i bero inntil en troverdig finansiering av hallprosjektet er klar.

Dersom innstillingen vedtas følger følgende saka under den videre behandlingen:

- reguleringsplanen må vise en parkmessig og funksjonell sammenheng med Ås ungdomsskole
- reguleringsplanen må vise nytt internt vegsystem som blant annet kanaliserer trafikken fra Vardeveien inn i og gjennom området på en god måte.
- Reguleringsplanen søker å få regulert et ballareal utendørs i tillegg til hallen.

**Votering:**

Ved avstemmingen fikk Håvard Steinsholts forslag 2 stemmer (SV) og falt.

Innstillingen ble så vedtatt 6-2 (SV).

Håvard Steinsholts tilleggsforslag følger saken.

**Vedtatt i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.03.2007:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås stadion som vist på reguleringskart 1:1000 datert 12.03.07.

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

Følgende følger saken:

- a. reguleringsplanen må vise en parkmessig og funksjonell sammenheng med Ås ungdomsskole
- b. reguleringsplanen må vise nytt internt vegsystem som blant annet kanaliserer trafikken fra Vardeveien inn i og gjennom området på en god måte.

Reguleringsplanen søker å få regulert et ballareal utendørs i tillegg til hallen.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Kommunestyret

**Behandlingsrekkefølge:**

Det faste utvalget for plansaker 1. gang

Det faste utvalget for plansaker 2. gang

Kommunestyret

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart 1:10 000 datert 09.03.07
2. Reguleringsplankart 1:1500 datert 12.03.07, revidert 07.08.07
3. Reguleringsbestemmelser datert 09.03.07, revidert 08.08.07
4. Terrenprofil med oppriss av eksempel på ny idrettshall 1:500

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

1. Forhåndskommentarer
2. Reguleringskart 1: 1000
3. Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Adressater ifølge egen liste

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn**

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er i første rekke å legge til rette for bygging av en treningshall på nordvestre del av stadionområdet. I tillegg er det behov for å utarbeide ny reguleringsplan for hele idrettsanlegget.

**Planstatus**

Deler av planområdet har vært omfattet av *reguleringsplan for et område med idrettsanlegg på Aschjemskogen*, stadfestet 24.02.56. Denne planen er svært uegnet som styringsverktøy for dagens utvikling i området. Det tilgrensende området mot vest omfattes av *reguleringsplan for industri- og boligområde i området Langbakken/Aschjemskogen*, stadfestet 18.06.76. I gjeldende kommuneplan for Ås 2002-2012 er området disponert til idrettsanlegg og grøntstruktur i byggeområder.

### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet innbefatter Ås stadion med kunstgressbane, grusbane og treningsbane, eksisterende klubbhus nord i området samt tennisbaner med klubbhus og Ås kommunes velferdsbygg sør i området. I planområdets østre del er det øst for Idrettsveien i dag en gruset parkeringsplass og miljøstasjon. Planområdet er på i alt ca. 57 dekar.

Det skal legges til rette for oppføring av en treningshall i tilknytning til treningsbanen vest for klubbhuset i nord.

### **Beskrivelse av planen**

Planområdet er foreslått regulert til i hovedsak til friområde/ idrettsanlegg, friområde/ park samt offentlige trafikkområder, herunder kjørevei, fortau og parkeringsplasser og område for allmenntilgjengelig formål (miljøstasjon). Innenfor område avsatt til idrettsanlegg inngår eksisterende baner og bygninger i planforslaget. På plankartet er det foreslått byggegrenser rundt eksisterende bygg. Foreslåtte byggegrenser legger ikke opp til vesentlig utvidelse av disse. I tillegg er det foreslått byggegrenser for planlagt ny treningshall vest for klubbhuset og for eventuell flytting av tennisklubbens lokaler i søndre del av planområdet.

I planområdets østre del er eksisterende kjørevei foreslått regulert til offentlig trafikkområde/ kjørevei med fortau på vestre side. Parkeringsplassen er foreslått oppmerket og regulert til parkering for inntil 85 biler. Miljøstasjonen er foreslått flyttet inntil kjøreveien. Grøntarealet som omkranser plassen er foreslått regulert til park.

### **Samfunnsikkerhet**

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet. Området er vurdert i forhold til risikofaktorer som veitrafikk, eksplosjon, radonforekomst, støy og forurensning av vann eller grunn. Det er ikke registret forhold som krever spesiell beredskap. Den søndre delen av treningsbanen i vest der det planlegges å bygge ny treningshall, ligger imidlertid på fyllmasser, noe som kan være risikofyllt med tanke på fundamentering av nybygg. Av denne grunn må det foretas sjekk av grunnforhold før oppføring av treningshall.

### **Forhåndskommentarer**

Det ble varslet om igangsetting av reguleringsplanarbeid i brev til berørte parter datert 02.06.06 og annonse i avisene 13.06.06. Det har kommet inn følgende uttalelser:

1. Hafslund Nett (14.06.06)

Hafslund Nett opplyser at de har høy- og lavspentkabelanlegg delvis innenfor planområdet. Det antas at disse ikke vil bli direkte berørt av tiltaket. De ber om at arealer, forutsetninger for bygging av strømforskningsanlegg og anleggsbidrag samt nødvendige rettigheter for fremføring av strømforskningsanlegg blir vedtatt samtidig med vedtak av reguleringsplanen.

2. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (15.06.06)

Det opplyses at området ikke er befart, og at uttalelsen er gitt på grunnlag av arkivmateriale. Det er ikke registrerte fornminner innenfor planområdet. Videre gjøres det oppmerksom på at alle fornminner er automatisk fredet, hvilket innebærer at fylkeskommunen straks skal varsles dersom en under arbeid i marka støter på et fornminne. På bakgrunn av tilsendt materiale mener fylkesrådmannen at tiltaket er i

samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplaner og har ingen ytterligere merknader.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus. landbruksavdelingen (21.06.06)

Fylkesmannens beredskapsstab minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til planen. Fylkesmannen fremhever også kommunens ansvar for å sikre at prinsipper for universell utforming inngår som premiss i planleggingen.

4. Diverse naboer til planområdet (24.06.06)

Naboer til Ås stadion kommer med en rekke innspill til planarbeidet. De ønsker for det første at parkeringsplassen asfalteres og merkes for parkering. De ber også om at parkeringsplassen skjermes med hensiktsmessig beplantning mot boligområdene i sør, øst og nord. Videre ber de om at den planlagte treningshallen blir plassert slik at den blir til minst mulig ulempe for omkringliggende boligområder. Det vises dessuten til plankomiteéns vedtak 20.04.06 av revidert utomhusplan for Ås ungdomsskole som også omfatter rullebrettbanen, og de håper at vedtaket blir realisert i løpet av sommeren uavhengig av planarbeidet som nå utføres for Ås stadion. De ber i tillegg om at kommunen revurderer planen om å bygge et 2 meter høyt nettinggjærde langs østsiden av stadion som de mener vil redusere den estetiske kvaliteten i området.

### **Kommentarer til uttalelsene**

#### Til utt. 1, 2 og 3

Opplysningene fra Hafslund Nett, Akershus fylkeskommune og fylkesmannen tas til etterretning.

#### Til utt. 4

Det foreslås i reguleringsbestemmelsene at parkeringsplassen skal asfalteres og merkes opp. Det er også foreslått i bestemmelsene at grøntarealet rundt skal beplantes for å skjerme mot bebyggelsen. Den planlagte treningshallen vil i kraft av sin størrelse kunne være til sjenanse for naboene. Planen er imidlertid å plassere hallen på den sørlige delen av dagens treningsbane. Dessuten vil grunnforholdene spille noe inn på eksakt plassering av hallen. Når det gjelder spørsmål om realisering av utomhusplanen for Ås ungdomsskole, vil ikke denne planen ha noen innvirkning på utviklingen innenfor planområdet Ås stadion.

### **Vurdering**

Teknisk sjef anser at forslag til reguleringsplan for Ås stadion vil være et godt styringsredskap for å sikre en positiv utvikling av Ås stadion. Planen legger til rette for bygging av den planlagte treningshallen i vest inkludert tiltak for skjerming mot tilliggende bebyggelse. Videre gir planen føringer for oppgradering av parkeringsplassen i øst og fastsetter plassering og utforming av offentlige veiarealer. Planbestemmelsene viser til prinsippene om universell utforming som innenfor dette planområdet skal være bestemmende for utforming av treningsanlegg, garderobes, publikumsarealer samt for utforming av parkeringsplassen.

### **Konklusjon**

Med henvisning til saksframlegget anbefaler teknisk sjef at det faste utvalget for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Ås stadion ut til offentlig ettersyn.

### **Offentlig ettersyn - innkomne bemerkninger**

Forslaget til reguleringsplan for Ås stadion ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte i det faste utvalget for plansaker 22.03.07. Planforslaget ble dessuten sendt berørte parter. Høringsperioden var 15.04.07-18.05.07. Det er kommet inn følgende uttalelser:

5. Kommunalteknisk avdeling (20.04.07):

Kommunalteknisk sjef uttaler at miljøstasjonen/returpunktet bør dreies 90 grader (øst-vest) for å redusere ulemper for naboen i sør. Videre må reguleringsplanen korrigeres slik at den viser riktig plassering av atkomstveien øst for klubbhuset, som er lagt om og flyttet nærmere klubbhuset.

6. Solveig og Leif Halden (26.04.07):

Eiere av gnr 61 bnr 60, Idrettsveien 3, viser til tidligere protest mot miljøstasjon i sin umiddelbare nærhet, en plassering som tidligere var ment som midlertidig men som nå forslås permanent. Protesten begrunnes med støymessige og trafikale forhold. De viser til at ingen øvrige returpunkter i Ås er så til de grader "klint" opp i privat bebyggelse som foreslått her og nevner forsøplingen som hovedsaklig skyldes publikum og ikke Follo Ren. De frykter verdiforringelse av sin eiendom dersom forslaget ikke endres og mener prinsipielt at returpunktet ikke bør ligge i stadionområdet. De peker på plassen tvers overfor Prix som mer passende til formålet. En eventuell plassering i nordenden av parkeringsplassen foreslås også som mindre nabofientlig.

7. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen (02.05.07):

Fylkesrådmannens opplyser at det ikke er registrerte fornminner i området og ber om at de som skal utføre arbeid i felt gjøres særlig oppmerksom på at det kan forekomme ukjente fornminner.

8. Ola Heir (07.05.07):

Eier av gnr 61 bnr 96, Tårnveien 4, påpeker at det er en del feil og mangler ved selve plankartet. Han er videre tilfreds med at det er tatt hensyn til de bemerkningene som en del nære naboer til stadionanlegget fremførte i sitt brev av 24.06.06. Han viser videre til kommunestyrevedtak i møte 13.12.06, sak 74/06, om bygging av ballbinge ved Ås ungdomsskole i 2008 og ber kommunen om å vurdere plassering av ballbingen på samme område som planlagte treningshall, der det uansett må støyskjermes. En ballbinge plassert på nordre del av treningsbanen vil muliggjøre en fin parkmessig og funksjonell sammenheng med ungdomsskolen, slik det ble foreslått av Håvard Steinholt ved behandling av herværende forslag til reguleringsplan på møte i det faste utvalget for plansaker 22.03.07.

9. Ås kommunes administrative planforum (09.05.07):

Planforum uttaler at areal for miljøstasjon bør trekkes lenger øst. Det bør dessuten vurderes om det skal anlegges sandvolleyballbane der det er tegnet inn minibane ved tennisbanene. Planen bør også inkludere skateboardrampen. Det antydes at vegen mellom klubbhus og gymsal/svømmehall kan være feil inntegnet.

10. Bente og Thorbjørn Andresen (15.05.07)

Eiere av gnr 61 bnr 74 og 195, Langbakken 34, vil først gi sin støtte til ny idrettshall som et positivt tilbud til barn og unge. De har i dag utsikt opp til idrettsanlegget, og det er med en viss sorg de nå ser for seg at dette utsynet erstattes med en stor vegg og mer trafikk i Langbakken. De spør seg hvilken plassering av et eventuelt nybygg som vil ta seg best ut

sett fra deres eiendom og ønsker at kommunen kan presentere en tydeligere visualisering av hvordan et slikt nybygg vil se ut i de nære omgivelsene.

### **Kommentarer til uttalelsene**

Til uttalelse 5, 6, 8 og 9: I revidert planforslag er miljøstasjon/returpunkt dreid 90 grader for å redusere ulempe for nabo i sør. Videre foreslås ytterligere visuell avskjerming i form av beplantning mellom eksisterende bjørketrær og returpunktet. Dette legges til i reguleringsbestemmelsenes punkt 8. Planforslaget er dessuten korrigert slik at atkomstvei øst for klubbhuset stemmer med eksisterende situasjon.

Til uttalelse 7: Uttalelsen tas til orientering

Til uttalelse 8: Når det gjelder Heirs forslag til plassering av ballbinge innenfor planområdet, vises det til ny bestemmelse punkt 2 d)

Til uttalelse 9: Uttalelsen er tatt til etterretning ved at skateboardrampen er tatt inn i planområdet nord for klubbhuset. Spørsmålet om sandvolleyballbane er mulig å komme tilbake til ettersom reguleringsbestemmelsenes punkt 2 b) åpner for dette.

Til uttalelse 10: Ønsket om å se hallen tegnet inn i terrenget, er imøtekommet i form av vedlagte terrengprofil (vedlegg 4) som gir en idé om proporsjonene i et eventuelt nybygg. Plasseringen er hall er avhengig av blant annet grunnforholdene på den foreslåtte tomta. Søndre del av arealet består av en del fyllmasser som tilsier at bygningen bør plasseres så langt nord som mulig. Det vil bli foretatt kontroll av grunnforhold før bestemmelse av byggets nøyaktige plassering.

### **Innspill fra behandling i det faste utvalg for plansaker 22.03.07**

I tillegg til vedtak i møte 22.03.07 om å sende planforslaget til offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse, skulle følgende to punkter følge saken;

*a) Reguleringsplanen må vise en parkmessig og funksjonell sammenheng med Ås ungdomsskole.*

*b) reguleringsplanen må vise nytt internt veisystem som blant annet kanaliserer trafikken fra Vardeveien inn i og gjennom området på en god måte.*

*Reguleringsplanen søker å få regulert et ballareal utendørs i tillegg til hallen.*

Når det gjelder punkt a) er det en naturlig sammenheng mellom ungdomsskole og Ås stadion i den forstand at de ligger nær hverandre og at ungdomsskoleanlegget utgjør forlengelsen av idrettsparken. Motsatt utgjør Ås stadion en viktig del av ungdomsskolens behov for arealer til utendørs sportsaktiviteter.

Til punkt b) er det slik at reguleringsplanen ikke vil endre gangmuligheter som allerede finnes innenfor planområdet. Kommunen finner det ikke nødvendig å vise på reguleringskartet en gangforbindelse fra Vardeveien og gjennom stadionområdet. Gjennom krav om utomhusplan i planbestemmelsenes punkt 2 a vil dette kunne løses/vises.

Når det gjelder å få regulert et ballareal utendørs i tillegg til hallen, vil det være praktisk mulig å plassere et utendørs ballareal (som for eksempel ballbinge) på sør- eller nordsiden av ny treningshall. Det er laget en egen reguleringsbestemmelse, punkt 2 d), for å sikre dette.



### **Oppsummering og konklusjon**

Det er foreslått å imøtekomme mange av uttalelsene ved at det er foretatt flere endringer av både plankart og reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen anses dermed som akseptabel, og rådmannen anbefaler at Ås kommunestyre vedtar forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ås stadion.

**Utv.sak nr 69/07**

**R-230 - REGULERINGSPLAN FOR SOLBERG SKOLE OG BARNEHAGE**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-230

Saknr.: 04/2263

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	94/05	18.08.2005
Hovedutvalg for teknikk og miljø	58/06	22.06.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	69/07	23.08.2007
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 23.08.2007:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 vedtar Ås kommune forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solberg skole og barnehage som vist på kart datert 15.07.2005, revidert 09.08.2007, med reguleringsbestemmelser datert 15.07.2005, revidert 09.08.2007.

Rådmannen i Ås, 09.08.2007

Per Albert Kierulf  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.06.2006:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 22.06.2006:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1 vedtar det faste utvalget for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Solberg skole og barnehage datert 15.07.2005.

Saken sendes dessuten aktuelle offentlige etater, naboer og andre berørte parter til uttalelse.

**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.08.2005:**

Arne Hillestad (FrP) og Egil Ørbeck (H) fremmet følgende forslag::

Saken utsettes.

Ingunn R. Taksdal (SV) fremmet følgende forslag:

1. Saken utsettes.
2. HTM påpeker at evt. Avtale mellom Ås kommune og grunneier ikke kan gjøres juridisk eller økonomisk bindende før nødvendig politisk vedtak, for eksempel av reguleringsmessig eller økonomisk art, er sluttbehandlet i kommunestyret.

**Votering:**

FrP's og H's forslag ble enstemmig vedtatt.  
SV's forslag fikk 3 stemmer (SV2, Sp1)

**Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 18.08.2005:**

Saken utsettes.

**Tidligere politisk behandling:**

Kommunestyret har i møte 30.11.2005 vedtatt revidert plan for barnehageutbygging i Ås 2006 - 2009. Det forutsettes at tomt ved Solberg skole reguleres slik at barnehagebygging kan igangsettes i planperioden.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommunestyre

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Det faste utvalget for plansaker 1. gang.
2. Det faste utvalget for plansaker 2. gang.
3. Kommunestyret.

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Reguleringskart, forminsket.
2. Reguleringsbestemmelser
3. Oversiktskart
4. Uttalelse fra FAU, Solberg skole
5. Avtale mellom Ås kommune og Kirsten Annie Solberg

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Reguleringskart, målestokk 1: 1000
- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Aktuelle berørte offentlige etater
- Berørte foreninger m.m.
- Berørte naboer

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Bakgrunnen for saken er at Ås kommune i desember 2003 og i november 2005 vedtok plan for utbygging av barnehager for kommunen. I barnehageplanen er det forutsatt at Nyborg barnehage ved Nygårdsveien skal avløses av en ny og vesentlig større barnehage ved Solberg skole, med minst 76 plasser, fordelt på omtrent like mange barn over og under 3 år. En barnehage av denne størrelsen trenger ca 5 dekar tomteareal, der også behovet for parkering forutsettes løst.

I tillegg er det behov for utvidelse av Solberg skoles uteareal, blant annet til parkering.

Ås kommune inngikk 14.05.2004 avtale med grunneier Arne Wiggo Johannesen om erverv av ca 30 dekar av hans eiendom gnr 102 bnr 1, sørøst for Solberg skole. Arealet er senere fradelt og ervervet og gitt gnr 102 bnr 390.

#### **Beskrivelse av planområdet:**

Det aktuelle reguleringsområdet er på ca 50 dekar og består i tillegg til Solberg skole som er barneskole med en klasserække, av Solberg gård med skolefritidsordning (SFO) og av landbruksarealer i øst. Det grenser i nord til riksvei 154, i nordøst til regulert Søndre Tverrvei, i sør til landbruksarealer og i vest til et boligområde og til Valhallveien.

#### **Reguleringsmessige forhold:**

- Solberg skole og Solberg gård omfattes av reguleringsplan R-27, stadfestet 02.11.1978, og er regulert til offentlig formål – undervisning og fritidsaktiviteter.
- Det nylig ervervede arealet av 102 bnr 390 inngår i kommuneplanens arealdel som område for offentlig anlegg og bebyggelse.
- Den delen av dette arealet som ligger nærmest planlagt Søndre Tverrvei, er regulert til landbruksområde i henhold til reguleringsplan R-128, Søndre Tverrvei, godkjent 17.04.2002, med senere innregulering av busslommer sør for krysset med riksvei 154 – Nordbyveien.
- Arealet i nordøst er en del av landbrukseiendommen 102/191, eies av Kirsten Annie Solberg, og er i kommuneplanen disponert til landbruks- natur- og friluftsområde (LNF-område), foruten at en del er regulert til landbruksområde, fareområde (høyspentledning) og trafikkområde i henhold til reguleringsplanen for Søndre Tverrvei.
- I sørvest grenser planområdet til reguleringsplan R-53 for del av Solberg, stadfestet 23.03.1983, og regulert til boligformål og lekeplass.
- I nordvest grenser planområdet til reguleringsplan R-131 for et område mellom Haugenveien og Søndre Tverrvei, vedtatt 23.05.1995, med regulert rundkjøring i krysset mellom Haugenveien og Nordbyveien.

#### **Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid – innkomne forhåndsuttalelser:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1, pkt. 1 ble de berørte parter varslet om igangsetting av reguleringsarbeid for dette området i brev av 03.11.2004, og i annonse i lokalavisene 09.11.2004. Det er innkommet følgende forhåndsuttalelser:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (22.11.2004) påpeker at det er registrert en rekke bosettingsspor fra jernalder og middelalder i nærheten, og krever at det foretas arkeologisk registrering. Fylkesrådmannen anbefaler dessuten at det tas hensyn til gårdsanlegget på Solberg, som består av våningshus trolig fra midten av 1800- tallet og et eldre stabbur. Det anbefales at gårdstunet integreres i planene og bevares som et miljøskapende og kulturhistorisk verdifullt element i området.
2. Statens vegvesen (15.11.2004) vil ikke motsette seg at området reguleres til offentlig formål med skole og barnehage. Planområdet ligger utsatt for støy fra Søndre Tverrvei. Det forutsettes at planleggingen skjer i samsvar med miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T8/79 og forskrift for lokal luftkvalitet.
3. Hafslund Nett AS (15.11.2004) viser til at man har nettstasjon, høyspenningsskabler samt lavspennings fordelingsnett innenfor området. Nybygg må ikke redusere adkomsten til og ventilasjonen fra nettstasjoner. Flytting av anlegg eller nyanlegg må bekostes av byggherren. Det må avsettes nødvendig plass til nettstasjon.

4. Foreldrenes arbeidsutvalg (FAU) ved Solberg skole (27.12.2004) har i samarbeid med rektor gjennom flere år prøvd å gjøre noe med trafikk- og parkeringsforhold ved skolen. Ved utbygging av barnehage bør følgende forhold tas i betraktning:

- Barnehagen plasseres mest mulig skjermet for trafikk/støy
- Utearealet blir størst og best mulig for både barnehagen og skolebarn
- Det tas hensyn til mulig utvidelse av Solberg skole
- En ser på mulighetene for en felles parkeringsplass der forholdene er best mulig både for foreldre som skal levere barn i barnehagen og skolen, og for barn på skolevei.

Ut fra dette har FAU foreslått følgende alternativer i prioritert rekkefølge:

1. Barnehagen legges mest mulig nordøst på 102/1 (102/390), innkjøring fra Søndre Tverrvei og felles p-plass/snuplass ved Solberg skole nordvest på 102/1.
2. Barnehagen legges mest mulig nordøst på 102/1, innkjøring fra Nordbyveien øst for Solberg gård og felles parkeringsplass med barnehagen rett nord for gangveien = dagens gangvei.
3. Barnehagen legges på 102/191, innkjøring fra Vallhallveien og felles parkeringsplass med skolen på dagens grusbane.

Det vises ellers til vedlegg 4 med nærmere beskrivelse/vurdering fra FAU.

5. Kommunens administrative planforum behandlet saken i møte 02.02.2005 og avgav følgende uttalelse:

*Utforming av tomta gir en utfordring i forhold til plassering av vei til barnehagen. Det er blant annet ikke ønskelig med økt belastning på Mjølnerveien. Inn- og utkjøring fra/til ny Tverrvei lar seg vanskelig gjennomføre, jfr. Vegvesenet. Konklusjon: Planforum anbefaler at det legges opp til veiløsninger som tar hensyn til bebyggelse langs Mjølnerveien, samt plassering av ny barnehage og eventuelt påbygg på Solberg skole.*

#### **Kommentarer til forhåndsuttalelsene:**

##### Til uttalelse nr. 1 – Akershus fylkeskommune:

Det ble våren 2005 foretatt arkeologiske registreringer, unntatt på gnr102/191. Det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det foreslås at det meste av tunet på Solberg gård, med hovedbygning og stabbur, reguleres til spesialområde – bevaring, i tillegg til at eiendommen nyttes til offentlig formål – skolefritidsordning.

##### Til uttalelse nr. 2 – Statens vegvesen:

Det innreguleres støyskjermingstiltak i de støyutsatte områdene.

##### Til uttalelse nr. 3 – Hafslund Nett AS:

Det reguleres inn plass for nettstasjon, Om nødvendig, kan det avsettes en plass i tillegg til den som allerede finnes.

##### Til uttalelse nr. 4 – FAU:

FAU's alternativer med vurderinger er gjennomgått. Vi ser at alternativ 1 og 2 i prinsippet kan gi gode trafikkløsninger. Alternativ 1 med adkomst fra Søndre Tverrvei er imidlertid utelukket, da det ikke skal være direkte avkjørsel fra denne fremtidige riksveien. Alternativ 2 med avkjørsel fra nåværende riksvei 154 anses ikke trafikkmessig heldig, midt mellom nåværende kryss mellom riksvei 154 og Vallhallveien, selv når riksveien blir nedklassifisert og trafikken reduseres. Dessuten ville en slik ny vei dele opp området ytterligere. Teknisk sjef slutter seg dermed i prinsippet til alternativ 3 med adkomst via Vallhallveien og parkering for skole og barnehage på nåværende lekeplass. Det betyr at bare de første 60 – 70 meterne av

Vallhallveien vil få mer trafikk, mens man beholder et mer skjermet trafikkmiljø lenger sør i Valhallveien og i Mjølnerveien. Ved dette blir parkeringen dessuten mer sentral og med kort vei til både skole, skolefritidsordning og planlagt barnehage. Ulempen er først og fremst trafikkstøy, som må reduseres ved bedre støyskjerming.

#### Til uttalelse 5 – Planforum:

Planen er søkt utformet i samsvar med uttalelsen fra Planforum.

#### **Beskrivelse av planforslag:**

Planforslaget viser følgende:

- Solberg gård opprettholdes til offentlig formål, med et areal på ca 3 dekar og benyttes til skolefritidsordning. I tillegg reguleres selve gårdtunet med hovedbygning og stabbur til spesialområde – bevaring. Det reguleres støyskjerming mot Nordbyveien.
- Barnehage reguleres mellom Solberg gård og Solberg skole, med en tomt på vel 5 dekar, grensende i nord til Nordbyveien og i nordøst til gangveisystemet ved Søndre Tverrvei. Det reguleres støyskjerming i form av støyvoll mot nord.
- Arealet til Solberg skole utvides mot øst, fram til regulert gangveisystem ved Søndre Tverrvei. Dette innebærer et samlet areal på ca 8,5 dekar. Arealutvidelsen kan brukes til utvidelse av skolebygningen.
- I tillegg får skolearealet en stor utvidelse mot sør, på det innkjøpte arealet 102/390, der det hovedsakelig blir skoletomt med blant annet ballplass og lekeplass, og med mulighet for skolehage i sørenden. Utvidelsen blir på ca 13 dekar.
- Resten av det innkjøpte arealet mot sør, ca 17 dekar, reguleres til friområde og kan dessuten være reserveareal for skolen. Det vil være gangadkomst til friområdet via nytt gangveisystem og turveier. Friområdet vil dessuten ligge inntil det regulerte, lille friområdet på Solberg.
- Langs Søndre Tverrvei reguleres tilstrekkelig støyskjerming samt turvei fram til friområdet som omfatter resten av det innkjøpte arealet 102/390. Det innreguleres i tillegg et parkbelte mellom skolearealet og tomtene langs Mjølnerveien.
- Parkering for barnehage, skolefritidsordningen og skolen, ca 80 parkeringsplasser, legges på størstedelen av nåværende ballplass. Nåværende parkeringsplass på Solberg skole nedlegges og nyttes isteden til uteareal for skolen.
- Mjølnerveien reguleres med gangvei/fortau på skolesiden. Eksisterende og justert gangvei fra Søndre Tverrvei, med tilknytning til regulerte bussholdeplasser, opprettholdes og reguleres fram til Mjølnerveien.
- Mot Søndre Tverrvei opprettholdes fareområde – høyspenningsanlegg. Dessuten opprettholdes det midlertidige anleggsbeltet langs Søndre Tverrvei. Barnehagen legges i sin helhet utenfor fareområdet, og det forutsettes satt opp gjerdet mot fareområdet.

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planen og planområdet er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, støy, høyspenningsanlegg og fare for flom eller ras.

Det er ikke registrert forhold som krever spesiell beredskap, bortsett fra trafikk, støy og høyspenning.

- Trafikkforholdene anses som akseptable: Nordbyveien forbi området vil bli avlastet for trafikk når Søndre Tverrvei er etablert. Det er bygd gangveier i området, og gangveisystemet planlegges ytterligere utbygd. Kollektivtilknytning vil bli ved de

planlagte bussholdeplassene ved Søndre Tverrvei, med direkte gangveiforbindelse til planområdet. Dette systemet vil stå ferdig før barnehagen blir bygd. I tillegg opprettholdes bussholdeplassen nord for Solberg gård. Mjølnerveien blir forsynt med fortau/gangvei. Plassering av parkeringsplass blir slik at unødig trafikk i området unngås.

- Det planlegges støyskjerming mot hovedveisystemet, slik at støyforholdene skal bli akseptable.
- Ingen oppholdsarealer skal ligge i høyspenningsbeltet. Byggrensene er fastsatt slik at all bebyggelse skal ligge i god avstand fra grensen for fareområdet. Det diskuteres å legge høyspentledningene i bakken, men dette er ikke avklart.

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

Parsellen av 102 bnr 191 er tatt med i planen, da det er avgrenset lite landbruksområde som er omgitt av veier i nord og øst og av skoleområdet i vest. Dette arealet er i samråd med blant annet oppvekst- og kultursjefen foreslått regulert til barnehage og utvidelse av skoletomt, selv det har vært betenkeligheter med prisen. Det er vurdert som uheldig å la dette "restarealet" på ca. 6 dekar ligge uregulert eller regulert til landbruksareal. Dessuten gir arealet en vesentlig bedre løsning totalt sett for skole, barnehage og skolefritidsordning, da gnr 102, bnr 390 er avskåret fra resten av området med en gangvei som bør opprettholdes. Arealet på ca 30 dekar er rikelig til både skole og barnehage, men beliggenheten av dette arealet er slik at dersom en barnehage plasseres her, vil det medføre uønsket trafikk på Mjølnerveien. Barnehagen får en litt utsatt plassering med hensyn til støy, men dette kompenseres med støyskjerming.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Avtale om overdragelse av areal:**

Etter at det faste utvalget for plansaker vedtok å utsette reguleringsbehandlingen i møte 18.08.2005, har Ås kommune inngått avtale med eieren av gnr 102 bnr 191, Kirsten Annie Solberg, om overdragelse av det arealet som er foreslått regulert til barnehage. Se vedlegg 5.

#### **Konklusjon:**

Spørsmålet om overdragelse av areal til barnehage er nå avklart, og det forslås på ny at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

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

I samsvar med vedtaket i det faste utvalget for plansaker i møte 22.06.2006 ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 11.07.2006 – 04.09.2006. Saken ble dessuten sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet følgende bemerkninger:

6. Statens vegvesen (11.07.2006) har ingen merknader.
7. Akershus fylkeskommune (11.08.2006) ville avgi endelig uttalelse når forholdet til automatisk fredede kulturminner var klarlagt. Kulturminneregistrering ble foretatt i september 2006 på den delen av arealet som tidligere ikke var undersøkt. I følge rapport av 21.09.2006 ble det ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner.
8. Solberg skole v/samarbeidsutvalget avgav i møte 29.08.2006 uttalelse til planforslaget, angående skjerming av barnehage mot trafikkstøy, uteareal for skolebarn og barnehagebarn, mulighet for utvidelse av Solberg skole, bruk av Solberg gård, parkering, gangvei, ballbinge. Se vedlegg 6.
9. Hafslund Nett AS (13.11.2006) har ingen tilleggsbemerkinger til uttalelsen av 15.11.2005.

**Kommentarer til bemerkningene:**

Til bemerkning 8 (Akershus fylkeskommune):

Hele det aktuelle reguleringsområdet er nå undersøkt, uten at det er funnet automatisk fredede kulturminner.

Til bemerkning 9 (SU Solberg skole):

- Det er i planforslaget innarbeidet bestemmelser om støyskjerming.
- I planen er det lagt til rette for tilstrekkelige utearealer mot øst og sør.
- Planen legger opp til at Solberg skole kan utvides.
- Det er vist plass for parkering av ca. 80 biler på nåværende lekeplass. Dette gir en god plassering rent trafikkmessig, med kjøreatkomst direkte fra Valhallveien, slik at Mjølnerveien og skoleplassen blir skjermet for kjøretrafikk.
- Planen gir mulighet for utvidelse av bygningene både til skolefritidsordningen og til undervisningsformål.
- Det er riktig at skolegården er trang der det er foreslått fortau langs Mjølnerveien. Planen legger likevel opp til en slik mulighet, dersom det viser seg behov for et fortau. Skoleområdet blir uansett vesentlig utvidet. Gangveien fra riksvei 154 og Søndre Tverrvei opprettholdes gjennom skoleområdet fram til Mjølnerveien, da også andre enn skoleelevene skal kunne benytte den. Dessuten er det planlagt bussholdeplass ved Søndre Tverrvei, noe som forsterker nytten av en gjennomgående gangforbindelse fram til Mjølnerveien.
- Det vil bli rikelig med plass for ballbinge innenfor det regulerte skoleområdet.

**Forslag til endringer:**

- Plankartet påtegnes midlertidig anleggsbelte og støyskjermingsbelte mot Søndre Tverrvei. Jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 6.
- Byggegrenser justeres i krysset mellom riksvei 154 og Søndre Tverrvei.
- I reguleringsbestemmelsene tilføyes en bestemmelse om universell utforming.

**Vurdering og konklusjon:**

Det er ikke innkommet vesentlige innvendinger mot planforslaget. Planforslaget med justeringer vurderes som akseptabelt, jfr. tidligere vurderinger, og det anbefales godkjent.



**Utv.sak nr 70/07****R-245 - ÅS VIDEREGÅENDE SKOLE - ENDRET REGULERINGSPLAN -**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-245

Saknr.: 07/226

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	70/07	23.08.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

**Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 23.08.2007:**

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 30, jfr. § 27-1, å legge ut til offentlig ettersyn privat forslag til endret reguleringsplan for Ås videregående skole, som vist på kart datert 02.07.2007, med reguleringsbestemmelser datert 05.07.2007, revidert 08.08.2007.

Planforslaget sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 08.08.2007

Arnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reg.sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Området omfattes av følgende reguleringsplaner:

- R-34: Reguleringsplan for riksvei 152 og Ås videregående skole, stadfestet 27.05.1980
- R-34/1M: Mindre vesentlig endring, vedtatt 21.06.1984 (tomtejusteringer mot nord)
- R-59: Endret reguleringsplan for del av Hogstvetveien m. m., stadfestet 4. juni 1984 (inkl. Televerkets automatsentral)

**Avgjørelsesmyndighet:**

Ås kommune

**Behandlingsrekkefølge:**

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

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Planforslag – reguleringskart, forminsket
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 05.07.2007
3. Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser datert 08.08.2007
4. Oversiktskart

5. Planbeskrivelse, datert 05.07.2007

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

- Reguleringskart
- Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

- Akershus fylkeskommune, Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
- Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL, Akersgata 7, 0158 OSLO
- Telenor Eiendom Holding AS, Snarøyveien 30, 1331 FORNEBU
- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Andre berørte parter

**SAKSUTREDNING:**

**Bakgrunn:**

Ås videregående skole omfattes av reguleringsplan, stadfestet 27.05.1980, og er regulert til offentlig formål. I reguleringsbestemmelsene § 4 står følgende:

*Området regulert til offentlig bebyggelse skal benyttes til bebyggelse i forbindelse med undervisning. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Utvidelse av byggevolumet ut over eksisterende forhold vil bare kunne tillates i meget begrenset grad og da etter en samlet plan for området.*

Ås videregående skole er den største videregående skole i Akershus, og den har vært i stadig ekspansjon. Historien til skolen er derfor at det i løpet av 27 år kontinuerlig er blitt godkjent vesentlige utvidelser som dispensasjoner fra reguleringsplanen, uten at det har foreligget en samlet plan. Det planforslaget som nå er utarbeidet, vil tilrettelegge for en fremtidig videre utvikling.

**Beskrivelse av planområdet:**

Planområdet har et areal på vel 48 dekar. Området grenser i nord mot riksvei 152, i øst og sør mot Hogstvetveien og i vest mot Gamle Hogstvetvei og jernbanen.

Området er tilnærmet rektangulært, med en bredde på ca. 155 meter, og en lengde på ca. 310 meter. Eiendommen gnr 55 bnr 97 er bebygd med skolebygninger i en og to etasjer, med et samlet bebygd areal (BYA) på 7895 m<sup>2</sup> og en idrettshall med bebygd areal på 2050 m<sup>2</sup>. I egen plan, på eiendommen gnr 55 bnr 238, er innregulert og bygd automatsentral med 320 m<sup>2</sup> BYA for det tidligere Televerket, nå Telenor Eiendom Holding AS.

**Beskrivelse av planforslag:**

Planforslaget er utarbeidet av Torstein Ramberg AS Sivilarkitekt MNAL på vegne av Akershus fylkeskommune og viser mulighet for utvidelse av skoleanlegget, samt en eventuell ekstra idrettshall. Det er i planforslaget foreslått en utnyttelse på inntil 40 % bebygd areal (% BYA) og maksimal gesimshøyde på 109 meter over havet. Terrenget har en høyde på 93 – 96 meter over havet.

Se for øvrig vedlegg 5.

**Innkomne forhåndsuttalelser:**

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (16.02.2007) påpeker at det ikke er registrert fornminner i området. Det vises ellers til at det er et nasjonalt mål å sikre universell utforming.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (15.03.2007) ber om at det tas hensyn til støy, universell utforming og utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.
3. Statens vegvesen (14.02.2007) vil ikke motsette seg økt utnyttelsesgrad. Støyforholdene må utredes.
4. Holstad IL Volley, Ås tennisklubb (06.12.2006 – 16.02.2007) ønsker en ekstra idrettshall.

Se dessuten vedlegg 5.

Forslagsstiller har kommentert forhåndsuttalelsene og vil sikre muligheten for universell utforming, vurdere og utarbeide risiko og sårbarhetsanalyse. Dessuten ønsker Akershus fylkeskommune å innregulere muligheten for en supplerende idrettshall.

Se vedlegg 5.

**Kommentarer:**

- Planforslaget innebærer en mulighet for vesentlig utvidelse av Ås videregående skole. Utvidelsen kan synes i største laget, med et bebygd areal på 40 %. Dette innebærer en mulig økning fra dagens ca. 10 000 m<sup>2</sup> (delvis bygd ut som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan) til over 19 000 m<sup>2</sup> dersom den foreslåtte utnyttelsesgraden benyttes fullt ut. Med den foreslåtte gesimshøyden kan man dessuten bygge i inntil 3 etasjer, noe som kan gi et meget stort bruksareal. Det bør vurderes i det videre planarbeid om utnyttelsesgraden skal senkes, og om det er riktig å innregulere en ny idrettshall av den foreslåtte størrelsen. En så stor økning i bygningsmassen vil også kreve større parkeringsarealer.
- Det er vist svært mange avkjørsler fra Hogstvetveien og Gamle Hogstvetvei. Gamle Hogstvetvei må skånes for mer biltrafikk, og avkjørselen i sør fra Hogstvetveien bør utgå. Dette må vurderes i det videre planarbeidet.
- Støyberegninger forutsettes gjennomført.
- Krav til universell utforming også av bygningene bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.
- Takoppbygg over gesimshøyde reduseres til 3 meters høyde.
- Krav til utomhusplan må spesifiseres, med henvisning til plan- og bygningslovens § 69.3 med vedtekt.

**Forslag til endringer:**

Det foreslås på bakgrunn av kommentarene følgende endringer i reguleringsbestemmelsene i denne omgang:

§ 4: Maksimal høyde på tekniske oppbygg settes til 3 meter over regulert/godkjent hovedgesims. Det settes krav til universell utforming av bebyggelsen.

§ 5: Det innarbeides henvisning til plan- og bygningslovens § 69.3 for utarbeidelse av utomhusplan. Det settes krav til universell utforming av utearealene.

I tillegg er det foreslått mindre endringer i formuleringen av enkelte planbestemmelser.

Disse endringene er vist i vedlegg 3: Reviderte reguleringsbestemmelser datert 08.08.2007.

**Konklusjon:**

Med disse kommentarer og forslag til endringer foreslås planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 71/07

Utv.sak nr 71/07

## GNR 113 BNR 1 FNR 126 - ASKEHOUGÅSEN 115 - OPPFØRING AV HYTTE KLAGE

Saksbehandler: Erik Martinsen

Arkivnr: GB 113/1

Saknr.: 06/2206

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/07	23.08.2007

### Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 24.08.2007:

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, i medhold av plan- og bygningslovens § 7, og under henvisning til at den er i strid med § 2 i kommuneplanens (2002-2012) bestemmelse om forbud mot fritidsbebyggelse, avslås søknaden om å oppføre hytte på gnr 113 bnr 1 fnr 126.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 07.08.2007

Arnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reg .sjef

### Administrativ behandling:

Brev av 08.01.2007.

### Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. E-post datert 17.09.2006 fra Bjørn P. Wold
2. Brev av 08.01.2007.
3. Klage datert 24.01.2007
- 4.

### Utskrift av saken sendes til:

Janne Ueland, Askehaugåsen 18, 1407 Vinterbro  
Ark. Bjørn P. Wold, Stokkandveien 8, 1555 Son

## **SAKSUTREDNING:**

### **Plangrunnlag.**

På søknads- og klagetidspunktet var eiendommen omfattet av kommuneplanens arealdel (2002-2012), vedtatt av kommunestyret den 11.12.2002. Området er disponert til fritidsbebyggelse.

*§ 4. følger: Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet.*

20.06.2007 vedtok kommunestyret revidert kommuneplan som opprettholder forbudet mot ny fritidsbebyggelse.

### **Søknaden gjelder.**

Det søkes på generelt grunnlag om oppføring av fritidsbolig på eiendommen. Eiendommen er ikke bebygd fra før. Bygnings- og reguleringsjefen avslø i brev av 08.01.2007 en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om å oppføre en ny hytte på eiendommen.

Søkeren påklager dette vedtaket. Det er ikke vist til særlige grunner i søknaden, men vist til urimeligheten ved å ha en fradelt tomt som ikke kan bebygges og at eieren vil få et økonomisk tap.

### **Tidligere behandlinger av tilsvarende saker.**

Formannskapet behandlet den 25.01.2006 en sak i det samme området på et tilsvarende grunnlag. Formannskapets anbefaling var å avslå søknad om dispensasjon. Følgende argumentasjon er brukt:

*Skal området konverteres fra hytter til boliger vil det være behov for å rive en del av de eksisterende hyttene, fordi hyttene står for tett. Ved å gi dispensasjon til oppføring av ny fritidsbolig vil problemet bli ytterligere forsterket.*

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

For at det kan gis dispensasjon fra gjeldende bestemmelser må det foreligge *særlige grunner*. Bygningsmyndighetene kan ikke se at den innleverte søknaden om dispensasjon kommer med noen særlige grunner som kan tale for dispensasjon.

Dessuten foreligger det klare signaler fra Kommuneplanutvalget som ikke ønsker at bebyggelsen i Askehaugåsen fortettes, da det vil forstyrre en eventuell gjennomføring av en regulering av området.

Det anbefales ikke at klagen tas til følge.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 72/07

Utv.sak nr 72/07

**GNR 54 BNR 372 - BRISKEVEIEN - FELLESMAPPE - HUS 1-13**

**KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 150/07**

Saksbehandler: Vigdis Sammerud

Arkivnr: GB 54/372

Saknr.: 06/954

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	150/07	05.06.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	72/07	23.08.2007

### **Innstilling til det faste utvalg for plansaker:**

Det faste utvalg for plansaker viser tilsaksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak D 150/07 av 05.06.07.

Klagene fra naboer tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 09.08.2007

Arnt Øybekk (sign)  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### **Administrativ behandling:**

Nabomerknader ble behandlet som egen sak felles for alle bolighusene i sak D 150/07 den 05.06.2007.

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### **Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### **Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Situasjonsplan
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger
3. Behandling av nabomerknader i sak D 150/07 av 05.06.07.
4. Beskrivelse av planforslaget

5. Klage fra Ivar M. Sæveraas av 30.06.07
6. Klage fra Inger Johanne Walle av 01.07.07

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Block Watne AS , Nygårdsveien 20C, 1400 SKI  
Inger Johanne Walle, Furuveien 4B, 1430 ÅS  
Ivar M. Sæverås, Furuveien 6B, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Block Watne AS har søkt opp oppføring av eneboliger i kjede med inntil 4 boliger. Totalt er det 13 boliger fordelt på 4 rekker. For boligene er det planlagt saltak. Plangrunnlaget er reguleringsplan for Søndre Moer (R-199)-V, vedtatt av kommunestyret 19.11.03, med en mindre vesentligendring av 21.04.04. Av bestemmelsene går det fram at høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng ikke skal overstige 9,5m hvis det velges saltak. Takvinkelen skal ligge mellom 22° og 45°. Det omsøkte prosjektet holder seg godt innenfor disse bestemmelsene, da mønehøyden er 8,02m og takvinkelen er på 40°.

**Merknader til søknad:**

Når det gjelder nabomerknader fra Sæveraas og Walle, vises det til saksutredningen i sak D 150/07.

**Klager:**

Klage fra Sæveraas av 30.06.07 inneholder i hovedsak innvendinger til mønehøyde, takvinkel og terrengtilpasning samt at han mener at mønehøyden i henhold til reguleringsbestemmelsene ikke skal overstige 6,5m. Det samme gjelder klage fra Walle av 01.07.07.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det påstås at det i alle dokumenter framgår at det skal være 6,5m mønehøyde, men Sæveraas unnlater å si at det var 9,5m både ved førstegangs behandling av reguleringsplanen, og også da den hang ute til offentlig ettersyn, jfr. beskrivelse av planforslaget, vedlegg  
Kommunens skivefeil når det gjelder regulert mønehøyde er behørig omtalt i sak D 150/07.  
Det samme gjelder terrengtilpasningen.

Vi finner ikke grunnlag for å kunne anbefale å endre vedtak i sak D 150/07.



# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 73/07

Utv.sak nr 73/07

## GNR 73 BNR 23 - SOLVEIEN 20 - BOLIGBYGG - BOLIG M/HYBELLEILIGHET KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 146/07

Saksbehandler: Vigdis Sammerud

Arkivnr: GB 73/23

Saknr.: 07/174

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	146/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	73/07	23.08.2007

### Innstilling:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen med vurdering, konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak D 146/07 av 31.05.07.

Klagene fra naboer tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 09.08.07

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### Administrativ behandling:

Søknad med nabomerknader ble behandlet som sak D 146/07 den 31.05. 07, hvor vi ikke fant å kunne ta nabomerknadene til følge.

### Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

### Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger
3. Godkjenning av byggesak D 146/07 av 31.05.07
4. Felles klage fra 2 naboer datert 18.06.07
5. Felles nabomerknad til seksjonering fra 3 naboer datert 25.06.07

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Hedalm Anebyhus AS, Nordbyveien 17, 1400 SKI  
Per Haug Kogstad, Vesthellinga 8, 1397 NESØYA  
Andre Molland, Ellesveien 28, 1440 DRØBAK  
Solveig Heggen/Reidar Skaar, Solveien 22, 1430 ÅS  
Normann Aanesland, Tårnveien 11, 1430 ÅS  
Filip Kristiansen, Solveien 18, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Hedalm Anebyhus AS har på vegne av Per Haug Krogstad og Andre Molland søkt om riving av en garasje på 54m<sup>2</sup> og oppføring av enebolig m/hybelleilighet med bebygd areal på 111m<sup>2</sup>. Plangrunnlaget er reguleringsplan for Sentralholtet (R-1-V) stadfestet 31.03.1953, hvor reguleringsbestemmelsene er erstattet av §9 i kommuneplan for Ås 2002-2012, hvor tillatt grad av utnytting er BYA lik 15% av tomtas nettoareal. Grad av utnytting etter utbygging vil utgjøre 13,5%. Det finnes ingen bestemmelser om møneretning i området.

**Merknader til søknad:**

Når det gjelder nabomerknader vises det vil saksutredningen i sak D 146/07.

**Klage:**

I felles klage fra Heggen/Skaar og Aanesland av 18.06.07 opprettholder de sine tidligere merknader.

I tillegg har vi mottatt nabomerknad av 25.06.07 til søknad om seksjonering. Her sier de at "klagen" gjelder sak D 146/07, men de ber om at seksjonering avvises.

I denne forbindelse kan vi opplyse om at søknad om seksjonering ikke kan godkjennes før byggesaken på eksisterende bygning er ferdig.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Alle merknadene er utfyllende omtalt i sak D 146/07, se vedlegg.

Vi finner ikke grunnlag for å kunne anbefale å endre vedtak i sak D 146/07.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 74/07

Utv.sak nr 74/07

**GNR 55 BNR 397 - FELTSPATVEIEN 39 -**

**INNREDNING AV 2.ETG/FASADEENDRING - KLAGE PÅ VEDTAK I SAK D 133/07**

Saksbehandler: Vigdis Sammerud

Arkivnr: GB 55/397

Saknr.: 07/730

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	133/07	15.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	74/07	23.08.2007

## Innstilling:

### Alt.1:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen med vurdering, konklusjon og begrunnelse, og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak i sak D 146/07 av 31.05.07.

Klagene fra naboer tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 09.08.07

Arnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

## Administrativ behandling:

Søknad omdispenasjon for å innrede 2.etg./loftet til rom for varig opphold behandlet og avslått i sak 133/07 den 15.05.07

## Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

## Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

## Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan
2. Plan-, snitt- og fasadetegninger

3. Søknad om dispensasjon av 06.03.07
4. Avslag i sak D 133/07 av 31.05.07
5. Klage på vedtak av 04.06.07
6. Vestfasaden i Glimmerveien 18
7. Vestfasaden i Glimmerveien 4
8. Midlertidig brukstillatelse av 06.12.99

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Grete og Sten Kristensen, Feltspatveien 39, 1430 ÅS

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Grete H. og Sten Kristensen har søkt om dispensasjon for å ta del av 2.etg./loft i bruk som rom for varig opphold, samt innsetting av vinduer og ombygging av W-takstoler. Plangrunnlaget er reguleringsplanen for Dyster/Eldor (R-95-V), vedtatt i kommunestyret 14.06.1989, sist revidert 27.05.1991. Reguleringsbestemmelsene tillater bygninger i en etasje en utnyttning hvor maks tillatt BYA er 20%. Grad av utnyttning utgjør 19,2%. Det er i sak D 228/97 av 29.08.97 gitt dispensasjon for å etablere hybelleilighet i underetasjen. Omsøkt innredning av 2.etg./loft vil medføres at man får et bolighus i 3 etasjer. Hvilket ble avslått i sak D 133/07 den 31.05.07.

**Klage:**

Tiltakshaver klager på vedtaket i skriv av 04.06.07. Det første punktet gjelder saksbehandlers påstand om tidligere søknad om fasadeendring og innredning av loftsetasjen.

Det påpekes at det ikke vil føre til større belastning på eiendommen.

For det tredje vises det til dispensasjon for bygging av boliger i 3 etasjer i Glimmerveien 4 og Glimmerveien 18 hvor det også er regulert for boliger i 1 etasje.

**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Det innebærer riktighet at det ikke har vært fremmet søknad om dette, men i midlertidig brukstillatelse av 06.12.99, påtalte kommunen etter befaring at det var bygget trapp opp til loftet og at dette var klargjort for innredning. Det ble da gitt uttrykkelig beskjed om at innredning av 2.etg./loft ikke ville bli tillatt samt at det ikke ville bli tillatt innsetting av vinduer, jfr. vedlegg 8.

Vi er klar over at det ikke vil føre til større belastning på eiendommen, Men med vinduer i 3 etasjer og på taket, vil det virke inn på inntrykket av volum på bygningen.

Dessverre så har det tidligere vært foretatt en del uheldige og ubegrunnede dispensasjoner i de feltene som er regulert for 1 etasjers bygninger, men det betyr ikke at vi må følge opp denne praksisen. Desstuen ble tiltakshaver allerede i midlertidig brukstillatelse gjort oppmerksom på at det *ikke* kunne påregnes godkjenning av innredning på loft.

Vi velger å fremme saken med alternative innstillinger.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 75/07

Utv.sak nr 75/07

**GNR 107 BNR 332 - VEIDEMANNSSVEIEN 42 - DELING - KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 107/332

Saknr.: 07/453

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	86/07	18.04.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	75/07	23.08.2007

### **Innstilling til møte 23.08.2007:**

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og opprettholder bygnings- og reguleringsjefens vedtak 18.04.2007, sak 86/07 under forutsetning av at svømmebassenget, og de deler av plattingen/terrassen som går over eiendomsgrensen på fradelt parsell, fjernes. Klagen fra Thomas Danielsen tas ikke til følge.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjørelse.

Ås, 26.07.2007

Arnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

### **Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalg for plansaker (på kommunalt nivå)  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig nivå)

### **Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Oversiktskart i målestokk 1:5000, datert 26.07.2007
2. Søknad fra Vibeke G. og Per-Otto Hem, datert 05.02.2007
3. Vedtak i saken, datert 18.04.2007
4. Klage fra Thomas Danielsen, datert 03.05.2007
5. Brev fra Per-Otto Hem, innkommet 23.05.2007

### **Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Sakens øvrige dokumenter

### **Utskrift av saken sendes til:**

Per-Otto Hem, Veidemannsveien 42, 1407 Vinterbro  
Vibeke G. Hem, Kjøttmeisveien 1, 1555 Son  
Thomas Danielsen, Veidemannsveien 40, 1407 Vinterbro

### **SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Vibeke G. og Per-Otto Hem har søkt om å få fradele en parsell fra sin boligeiendom gnr 107 bnr 332, Veidemannsveien 42 (vedlegg 2). Eiendommens areal er på 1527,4 m<sup>2</sup> og er i reguleringsplan for Øvre Sjøskogen og del av Øvre Pollenga, vedtatt 25.05.1988, regulert til boligformål.

Parsellen som søkes fradelt er på ca 700 m<sup>2</sup>. Delingen er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, jfr. § 6: *Der forholdene ligger til rette for det, tillates den enkelte eiendom oppdelt i to eller flere parseller.*

Delingen virket kurant. Ved hjelp av ortofoto og dokumenter i byggesaksmappen, ble søknaden innvilget uten befarung.

Søknaden var ikke varslet på eget nabovarslingskjema, men kun kvittert på søknaden, og kopi av vedtak med klageadgang ble derfor sendt alle berørte eiere/naboer.

**Klage:**

Thomas Danielsen, som er eier av naboeiendommen, gnr 107 bnr 334, klager i brev av 03.05.07 på vedtaket. (Vedlegg 4) Han mener at eiendommen er mer utbygd enn det som har ligget til grunn for delingsvedtaket. Det er blant annet bygd terrasse, badebasseng og garasjen er innredet til boligformål.

Kopi av klagen ble sendt til eierne 25.05.2007 med beskjed om at oppmålingen ble stilt i bero til disse forholdene var avklart.

**Befaring:**

Saksbehandler foretok sammen med byggesaksbehandler Erik Martinsen befarung 31.05.2007. I følge sistnevnte var ingen av de forhold som nabo har påklaget, i strid med lovverket/utnyttelsesgraden på gjenværende eiendom. Plattingen/terrassen er bygd på eksisterende terreng og regnes ikke som bebygd areal og er ikke søknadspliktig. Svømmebassenget, som for øvrig er søknadspliktig, går imidlertid over eiendomsgrensen til parsellen som søkes fradelt, og deler av plattingen/terrassen gjør også det. Dette må fjernes før oppmåling. Garasjen er bygd i henhold til godkjent søknad.

**Brev fra eier, Per-Otto Hem:**

I brevet, datert 23.05.2007, viser han til at det er bygd en platting på eiendommen, på eksisterende terreng. Svømmebassenget er ikke permanent oppsatt og kan demonteres på en halvtime. Garasjen har aldri vært benyttet til boligformål, kun som lagerrom. Det er innlagt strøm, men ikke vann og avløp. Se mer utfyllende opplysninger i vedlegg 5.

**Møte med bygnings- og reguleringssjefen:**

Søker har også avholdt et møte med bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen. Før oppmåling kan finne sted, ble eier orientert om at han må fjerne svømmebassenget og de deler av plattingen/terrassen som går over eiendomsgrensen til fradelt parsell, jfr. § 63 i plan- og bygningsloven. Der står det blant annet at *"Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form."*

**Konklusjon:**

Utnyttelsesgraden overstiger ikke det som er tillatt på gjenværende parsell. Teknisk sjef kan ikke se at de forhold som er påpekt fra klager, kan endre vedtaket om deling. Vedtaket forutsetter imidlertid at svømmebassenget og deler av plattingen/terrassen, som går over eiendomsgrensen til fradelt parsell, må fjernes før oppmåling kan finne sted.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å avvise klagen fra Thomas Danielsen.



# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 76/07

Utv.sak nr 76/07

## ÅRUNGEN - TILTAKSPLAN OG TILTAKSANALYSE

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: K54

Saknr.: 07/1742

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	76/07	23.08.2007

### Innstilling:

Rapport nr 52 – 2007 utarbeidet av Bioforsk om tiltaksplan for Årungen tas til orientering. Rapporten benyttes som grunnlag for det videre arbeidet i vannområdet for Bunnefjorden med Årungen-og Gjersjøvassdragene; jfr EU's vanddirektiv.

Arnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Komm.ing.

Ås, den 30.07.2007

### Tidligere politisk behandling:

HTM; sak 06/06

### Avgjørelsesmyndighet:

HTM

### Vedlegg som følger saken trykt:

Sammendrag fra rapport nr 52/07 fra Bioforsk (til de faste medl)

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Resten av rapport nr 52/07 fra Bioforsk

### Utskrift av saken sendes til:

Kommuneingeniøren

### SAKSUTREDNING:

#### Revidert tiltaksplan

Tiltaksplan for Årungen ble utarbeidet i 2003 og vedtatt av kommunestyret den 17.12.2003. I sak 125/04 ba HTM om at tiltaksplanen for Årungen skulle evalueres. Jordforsk – nå Bioforsk – utarbeidet en evalueringsrapport som forelå 08.11.2005. I sak 06/06 i HTM ble det gjort vedtak om en revidering av tiltaksplan for Årungen. Revidert tiltaksplan ble bestilt av Bioforsk, og foreligger nå som rapport nr 52-2007. Av ulike årsaker har det tatt noe lengre tid enn forutsatt å utarbeide rapporten.

Den reviderte tiltaksplanen som nå foreligger omfatter en beskrivelse av følgende elementer:

- Brukerinteresser
- utfordringer
- Miljømål
- Vannkvalitetsovervåkingen
- Beregning av fosfortilførsler
- Vurdering av realiserbarhet av tiltaksplanen
- Oppsummering og konklusjon

Årungen er en eutrof innsjø, og det er i all hovedsak menneskelig aktiviteter som er årsak til innsjøens dårlige tilstand. Tilførsler av næringsstoffer og da spesielt fosfor er i stor grad tilstandsavgjørende. Årungen tilføres årlig ca 3t fosfor fordelt med ca 18% fra naturlig bakgrunnavrenning, 12% fra spredt bebyggelse, 19% fra kommunalt avløp og ca 51% fra landbruket.

Årungen vannkvalitet er betydelig bedret fram til 1985. Deretter er vannkvaliteten stort sett vært uendret fram til i dag. Vannkvaliteten er langt unna miljømålet: badevannskvalitet. Rapporten antar at det må fjernes ca 1,8t fosfor innen 2012 dersom badevannskvalitet skal nås.

Det fokuseres på følgende aktuelle tiltak for å nå miljømålet:

- Opphør av P (fosfor) -gjødsling i jordbruket på arealer over P-AI tall over 10
- Generell reduksjon av P-gjødsling i jordbruket
- Endret jordarbeiding i områder i risikoklasse 2,3 og 4 med dyrkingsformer som tilsvarer vinterstubb eller bedre
- Gjennomføre/slutføre oppgraderingen av avløpsanlegg ved UMB, Ås sentrum og Ski sentrum
- Oppgradering av mindre avløpsanlegg i spredt bebyggelse

I rapporten pekes det videre på at det neppe er realistisk å oppnå miljømålet med nåværende virkemidler innen landbrukssektoren.

Når det gjelder oppryddingen i avløpssektoren videreføres arbeidet i Ås sentrum, ved UMB og i Ski sentrum. Arbeidet med oppgradering av mindre avløpsanlegg i spredt bebyggelse er også kommet godt i gang. Således er det grunn til å tro at disse tiltakene kan bidra til at næringsstofftilførselen til Årungen blir betydelig redusert innen 2012.

Ut fra dette anses de største utfordringene å ligge innen landbrukssektoren.

### **EU's vanndirektiv**

Med virkning fra 01.01.2007 ble den nye vannforvaltningsforskriften (forskrift om rammer for vannforvaltningen) gjort gjeldende i Norge. Denne forskriften innebærer at EU's vanndirektiv skal gjøres gjeldende i Norge, og har ført til at landet er delt inn i 9 vannregioner.

Vannregion 1 omfatter Glomma, og det er fylkesmannen i Østfold som er vannregionmyndighet. Målsettingen med arbeidet er at det skal utarbeides en vannforvaltningsplan for regionen, med sikte på å nå god kjemisk og økologisk tilstand innen 2015.

Denne vannregionen er igjen delt opp i mindre vannområder, og vannregionmyndigheten har bestemt at Bunnefjorden med Årungen-og Gjersjøvassdragene skal utgjøre ett av flere vannområder i regionen, og være en del av planperiode 1. Dvs at det skal utarbeides en tiltaksplan for vannområdet som kan gi ovennevnte gode tilstand innen 2015.

Arbeidet med ovennevnte er påbegynt ved at det ble etablert et politisk vannområdeutvalg den 26.03.2007 i møte hos fylkesmannen i oslo & Akershus. Vannområdeutvalget består av ordførerne i Nesodden, Frogn, Ås, Ski og Oppegård kommuner. Vannområdeutvalget vedtok at prosjektgruppen som ble etablert i forbindelse med utarbeidelse av miljømål for Bunnefjorden, overtar rollen som prosjektgruppe for det nyeetablerte vannområdet (Bunnefjorden m/Årungen-Gjersjøvassdragene) utvidet med en representant fra landbruket (landbrukskontoret).

Prosjektgruppen og vannområdeutvalget skal utarbeide lokal tiltaksanalyse-og plan innen 01.09.2008. Denne lokale tiltaksplanen skal videre innarbeides i den endelige vannforvaltningsplanen for vannregion 1 som skal foreligge til høring innen 31.12.2008.

### **Konklusjon**

Revidert tiltaksplan for Årungen som nå fremstår som rapport nr 52 – 2007 fra Bioforsk, er derfor et godt grunnlag som kan benyttes i det videre arbeidet knyttet til utarbeidelse av tiltaksplan for vannområdet for Bunnefjorden med Årungen-og Gjersjøvassdragene. Rapporten er på denne måten fullført i forhold til bestillingen fra HTM i sak 06/06.

**Utv.sak nr 77/07**  
**VEIGRØFTER - KAJA**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: Q07

Saknr.: 07/1709

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	77/07	23.08.2007

**Innstilling:**

I forbindelse med omlegging av kommunale hovedledninger for vann og avløp på Kajaområdet reoppbygges kommunale veier og veigrøfter i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 12/06. I den forbindelse vises det til beskrivelse i informasjonsbrev av 06.03.2007.

Ås, den 20.07.2007

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Gunnar Larsen  
Komm.ing.

**Avgjørelsesmyndighet:**

HTM

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Notat fra Bioforsk datert 22.01.2007  
Informasjonsbrev av 06.03.2007  
Kopi av referat med møte med Kaja Vel

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Notat fra Bioforsk datert 22.01.2007  
Informasjonsbrev av 06.03.2007  
Kopi av referat med møte med Kaja Vel

**Utskrift av saken sendes til:**

Kaja Vel  
Kommuneingeniøren

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

I forbindelse med omlegging av kommunale hovedledninger for vann og avløp på Kaja ble det den 06.03.2007 sendt ut detaljert informasjonsbrev til berørte tomteeiere/huseiere.

Informasjonsbrevet gir opplysninger om hva kommunen skal gjennomføre i forbindelse med tiltaket, anleggsgredrift og hvilke tekniske og økonomiske konsekvenser tiltaket får for de berørte tomte- og huseierne.

Det er også nevnt hvordan reoppbygging av veier og veigrøfter/sideareal er planlagt utført. Informasjonsbrevet er avklart med rådmann og leder av hovedutvalg for teknikk og miljø før det ble sendt ut.

Under pkt 2.3 i nevnte informasjonsbrev fremgår følgende beskrivelse av reoppbygging av veier:

*Alle veier som blir berørt av anlegget vil bli gjenoppbygd med forsterkningslag-, bære- og slitelag i alt ca 0,5m tykkelse. Kjørebanelen blir asfaltert i hovedsak i samme bredde som før anlegget, med tillegg av banketter på 0,25m på begge sider av veien. Kajaveien opprettholdes dog som grusvei på grunn av bevaringsreguleringen i området.*

*Foretatte undersøkelser og registreringer viser at grunnen på Kaja i all hovedsak har liten infiltrasjonsevne. For å sikre god avrenning av overflatevann og tilfredsstillende drenering av veioppbyggingen, vil det bli etablert veigrøfter som delvis gjenfylles med drenerbare masser; dvs singel, fiberduk og gressetableringslag, slik at grøftedybden i all hovedsak blir ca 0,25m. Sidehellingene på veigrøftene etableres slik at de blir vedlikeholdsvennlige. Der veiarealet er smalt må ferdig grøft følgelig bli grunnere. Drenerende masser i form av pukk vil bli benyttet i stedet for stikkrenner ved adkomstveier til boligtomtene.*

*Sandfangskummer (veisluk) settes ned i veigrøftene for å motta overvann. For å oppnå tilfredsstillende drenering av veioppbyggingen monteres topp sandfangskum på samme nivå som veitrau; dvs at veigrøftedybden blir ca 0,5m dyp der sandfangskummene plasseres. Se vedlagte skisse for utforming av vei og grøft etter gjeoppbyggingen.*

Ovennevnte planlagte utforming av veigrøfter samsvarer med utførelsen på Søråsområdet.

Etter henvendelse fra representanter fra Kaja Vel ble det den 18.05.2007 avholdt møte. I dette møtet ga Kaja Vel uttrykk for at de ønsker at veiene skal reoppbygges på vanlig måte, men at sidearealene eller veigrøftene til Kajaveien, Samfunnsveien og Høgskoleveien skal bevares slik de var før anlegget ble påbegynt.; dvs at sidearealer i all hovedsak ligger på samme nivå som kjørebanelnivå.

Kaja Vel begrunnet dette med at det ikke var vanlig med veigrøfter i boligfelt, at det aldri har vært vannulemper for boligeiendommene eller veisystemet tidligere, samt at gjeldende utforming benyttes i undervisningssammenheng ved UMB.

Det vil si at Kaja Vels ønske innebærer at reetablering av veigrøfter ikke skal gjennomføres som beskrevet i informasjonsbrevet fra kommunen (med unntak for Utveien), og da heller ikke i samsvar med kommunestyrets vedtak mht veigrøftutforming.

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

I kommunestyremøte den 08.03.2006 i sak 12/06 ble det gjort følgende vedtak:

1. Drenering av veioverbygging og etablering av veigrøfter tilpasses lokale forhold basert på "Håndbok 018 – Vegbygging" utgitt av Statens vegvesen.
2. Ved valg av grøftetype settes det krav om landskapstilpasning, etableringskostnad og

*funksjonalitet. I boligfelt benyttes vanligvis lukket drenering med grunn sidegrøft og drenerende masser.*

Ovennevnte vedtak innebærer i praksis en grøfteutforming som beskrevet i informasjonsbrevet til beboerne på Kaja. Denne utformingen er også lagt til grunn ved grøfteetableringen i boligområdene ved Sagaveien, Måltrostveien, Eknorveien, Skogfaret og Søråsveien. Dvs at veigrøftene er gressetablert, og ligger ca 15-25cm lavere enn topp kjørebanelnivå avhengig av lokale terreng-og grunnforhold. Veigrøfta er delvis gjenfylt med drenerende masser (pukk). Avrenning fra veibanen og dreneringen av veioverbyggingen er med denne løsningen tilfredsstillende sikret.

Undersøkelser og registreringer Bioforsk har utført av grunnforholdene på Kajaområdet, viser at jordmassene vannledningsevne er noe varierende, men gjennomgående lav.

Våre driftserfaringer er at veianlegget på Kajaområdet er i dårlig stand, og med dårlig avrennings-og dreneringsforhold. Ved nedbør og snøsmelteperioder er veibanene gjennomgående vannførende på grunn av manglende veigrøfter.

Den veigrøfteløsningen Kaja Vel ønsker vil naturlig nok medføre lavere etableringsutgifter; tilsvarende ca 200-250 kr/lm vei eller i alt ca 05-0,6 mill.kr, fordi den ikke nødvendigvis fysiske tiltak i veienes sideareal (med unntak av Utveien). Men løsningen anses å være dårlig med hensyn til funksjonalitet og krav om god ivaretagelsen av veikapitalen, og samsvarer ikke med ovennevnte vedtak i kommunestyret.

Etablering av veigrøfter som beskrevet i informasjonsbrevet (dvs i samsvar med kommunestyrevedtaket) vil ikke medføre omfattende terrengmessige endringer av veienes sideareal i forhold til dagens situasjon, men vil føre til betydelig forbedring av avrennings-og dreneringsforholdene for veiene.

Ut fra dette legges saken fram med forslag til vedtak om at veigrøftenes utforming skal utføres i samsvar med kommunestyrevedtak i sak 12/06.

# ÅS KOMMUNE

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Sak 78/07

Utv.sak nr 78/07

## SKJØTSELSPLAN FOR KJØYABUKTA VERNEOMRÅDE

Saksbehandler: Solveig Viste

Arkivnr: K12

Saknr.: 06/2522

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	78/07	23.08.2007

### Innstilling:

1. Skjøtselsplanen for Kjøøyabukta verneområde datert 24.juni 2007 vedtas.
2. Denne skjøtselsplanen brukes som mal for utarbeidelse av skjøtselsplaner for naturvernområdene Slorene og Syverudbekken og eventuelle framtidige områder i kommunen som reguleres til spesialområde naturvern.

Ås, den 14.08.2007

Arnt Øybekk(sign)  
Teknisk sjef

### Tidligere politisk behandling:

Behandling av reguleringsplan for Kjøøyabukta i HTM 16/4-1998, revidert 30/11-98

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Vedlegg som følger saken trykt:

Skjøtselsplan for Kjøøyabukta verneområde

### Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplan med bestemmelser for Kjøøyabukta

### Utskrift av saken sendes til:

Trygve Melkeberg  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Biofokus

### SAKSUTREDNING:

**Fakta i saken:**

Kjøøybukta ble regulert som spesialområde naturvern i 1998. Området på ca. 23 daa er regulert som spesialområde naturvern i henhold til Plan og bygningsloven (Pbl) bl.a. på grunnlag av forekomsten av svartor-strandskog. Ifølge DN-håndbok nr.13 (Direktoratet for naturforvaltning 2006), er alle forekomster av vegetasjonstypen svartor-strandskog vurdert som svært viktig.

Det har forekommet hogst i området også etter at reguleringsplanen ble vedtatt, samt etablering av hestehage. Dette er ikke i samsvar med reguleringsbestemmelsene. For å få en mer tilfredsstillende forvaltning av området, har kommunen tatt initiativ til å utarbeide en skjøtelsesplan for området. Dette for å tydeliggjøre og utdype reguleringsbestemmelsene.

Det er lite erfaring med skjøtelsesplaner for områder som er regulert som spesialområde naturvern i henhold til Pbl. Denne skjøtelsesplanen er derfor utarbeidet med støtte fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, bl.a. med den begrunnelse at denne skjøtelsesplanen også kan brukes som mal for andre skjøtelsesplaner både på kommune og fylkesnivå. Kostnaden for utarbeidelse av skjøtelsesplanen er kr. 27 000,- og er brukt til konsulent som har utarbeidet planen.

Skjøtelsesplanen er utarbeidet av stiftelsen Biofokus i samarbeid med kommunen og grunneier. Planen er en utdyping av reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser, og den er derfor ikke sendt på høring.

Planen er delt i 2 hoveddeler:

- Del en beskriver de verdiene som er i området, hva som truer verneverdiene og hvilke skjøtelsesmetoder som er aktuelle å bruke.
- Del to gir en beskrivelse de 6 sonene området er delt i, med målsetting, naturverdier, trusler og tiltak. Tiltakene er oppsummert i en tabell og det er utarbeidet et kart som viser de ulike sonene i verneområdet.

Skjøtelsesplanen for Kjøøybukta har et 4-årig perspektiv, der tiltaksdelen rulleres hvert år. Den rulleres i forhold til om grunneier og kommune er tilfreds med de tiltakene og metodene som planen beskriver. Ettersom det er særlig bevaring av biologisk mangfold knyttet til svartor-strandskogen, or-askeskogen, strandenga og bukta som er målet for skjøtelsesplanen, anbefales det at effekten av tiltakene vurderes etter 10 år.

En viktig del av planen er hvem som har ansvar i forhold til hvilke tiltak som skal gjennomføres. Dette er utdypet i et eget kapittel. Kommunen har ansvaret for at det føres oppsyn med at reguleringsbestemmelsene og skjøtelsesplanen blir fulgt. Dette gjøres i samråd med grunneier. Det anbefales også at tiltak rettet mot for eksempel bekjempelse av fremmede arter og rydding av søppel, kan organiseres som et samarbeid mellom grunneier, kommune, lag og foreninger og andre interesserte parter.

Ås kommune har ytterligere 2 områder som er regulert som spesialområde naturvern; Slorene og områder langs Syverudbekken. Det er ønskelig å utarbeide skjøtelsesplaner for disse områdene også. Skjøtelsesplanen for Kjøøybukta og prosessen knyttet til utarbeidelse av planen kan være mal for disse skjøtelsesplanene.



**Vurdering med konklusjon og begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler at skjøtselsplanen for Kjøøybukta vedtas. Rådmannen anbefaler også at skjøtselsplanen for Kjøøybukta brukes som mal for utarbeidelse av skjøtselsplan for naturvernområdene Slørene og Syverudbekken og eventuelle framtidige områder som reguleres som spesialområde naturvern i kommunen. Kostnader ved utarbeidelse av disse skjøtselsplanene vurderes i forbindelse med utarbeidelse av Handlingprogram og økonomiplan.

Skjøtselsplanen er en utdyping av reguleringsbestemmelsene og er utarbeidet i samarbeid mellom grunneier og kommunen. Rådmannen ser derfor ikke at det er nødvendig at planen sendes ut på høring. Det er imidlertid viktig at den gjøres kjent for naboer, interesseorganisasjoner med flere etter vedtak for å få et godt grunnlag for samarbeid om tiltakene i planen.

Kommunen har ansvar for at det føres oppsyn med at reguleringsbestemmelsene og skjøtselsplanen blir fulgt. Det gjøres i samråd med grunneier. Rådmannen anbefaler også at tiltak som er egnet for det organiseres som et samarbeid mellom grunneier, kommune, lag og foreninger og andre interesserte parter.