

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal

06.12.2007 kl. 18.00

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

Saksliste:

Utv.sak nr109/07 07/2337

MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2008

Utv.sak nr110/07 07/1191

GNR 45 BNR 1 - HERUMHAGEN - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT

Utv.sak nr111/07 07/2236

GNR 113 BNR 1 - ASCHEHOUG GÅRD - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr112/07 07/2311

GNR 102 BNR 318 - NORDBYVEIEN 72 - SØKNAD OM BRUKSENDRING

Utv.sak nr113/07 07/953

R-247 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅSLUND

Utv.sak nr114/07 05/3247

R-236 - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED STRANDENGVEIEN

Utv.sak nr115/07 07/1194

SØNDRE MOER - FORELØPIG REFUSJON FOR UTGIFTER TIL OPPARBEIDELSE AV VEIANLEGG - REVIDERTE PLANER

Utv.sak nr116/07 06/2955

GNR.113 BNR.1 - ASKEHAUG GÅRD - DEPONI AV RENE MASSER/MASSEDEPONI

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Rådmannskontoret.

Ås, 27.11.2007

Håvard Steinsholt(sign)

Leder

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Siv Jahr, tlf 64 96 20 18

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Utv.sak nr 109/07**MØTEPLAN FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNIKK OG MILJØ 2008**

Saksbehandler: Vibeke Berggård

Arkivnr: 033

Saknr.: 07/2337

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Formannskapet	54/07	14.11.2007
Kommunestyret	68/07	28.11.2007
Hovedutvalg for helse og sosial	/	
Hovedutvalg for teknikk og miljø	109/07	06.12.2007
Hovedutvalg for oppvekst og kultur	/	
Administrasjonsutvalget	/	

Innstilling til Hovedutvalg for teknikk og miljø:

Saken legges frem uten innstilling fra teknisk sjef, kommunestyrets vedtak 28.11.07 legges frem i møtet.

Teknisk sjef, 26.11.07

Arnt Øybekk

Behandling i Formannskapet 14.11.2007:

Ivar Ekanger (A) fremmet følgende alternative forslag til ordførerens innstilling:

Møteplan for kommunestyret og formannskap baseres på de samme møtedager som i foregående periode, dvs. formannskapsmøte og kommunestyremøte på samme dag, onsdag. Hovedutvalgene velger selv om de skal ha møtedag onsdag eller torsdag, men skal holde sine møter i de ukene som er angitt.

Votering:

Ordførerens innstilling ble tiltrådt 5-4 (3A, SV) ved alternativ votering mot Ap's forslag.

Vedtak i Formannskapet 14.11.2007:

Møteplan for kommunestyret og formannskap vedtas i samsvar med vedlegg 1.

For hovedutvalgene er møtetidspunktet bare retningsgivende, men likevel slik at de holder sine møter i de ukene som er angitt.

Formannskapets behandling 14.11.2007:

Ivar Ekanger (A) fremmet følgende alternative forslag til ordførerens innstilling:

Møteplan for kommunestyret og formannskap baseres på de samme møtedager som i foregående periode, dvs. formannskapsmøte og kommunestyremøte på samme dag, onsdag. Hovedutvalgene velger selv om de skal ha møtedag onsdag eller torsdag, men skal holde sine møter i de ukene som er angitt.

Votering:

Ordførerens innstilling ble tiltrådt 5-4 (3A, SV) ved alternativ votering mot Ap's forslag.

Formannskapets innstilling 14.11.2007 til kommunestyret:

Møteplan for kommunestyret og formannskap vedtas i samsvar med vedlegg 1.

For hovedutvalgene er møtetidspunktet bare retningsgivende, men likevel slik at de holder sine møter i de ukene som er angitt.

—————

Ordførerens innstilling: Tilsvarer formannskapets innstilling til kommunestyret.

—————

Administrativ behandling:

Ledergruppens gjennomgang

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Formannskap

Kommunestyre

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Møteplan for kommunestyre, formannskap og hovedutvalg 2008

Kalender 2008

Skoleruten for 1. halvår 2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Skoleruten for 2. halvår 2008 når den er klar.

Utskrift av saken sendes til:

Teknisk sjef

Internett

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Møteplanene er laget med utgangspunkt i vedtak fra K-sak 31/07, "Evaluering av den politisk styringsstrukturen" i møte 20.06.07. Kommunestyret vedtok nye møtetider:

- Møter i kommunestyret, formannskap og hovedutvalg starter kl. 18.30.
- Møterytmen beholdes slik at annenhver uke blir møtefri.
- Formannskapet holdes onsdager, normalt 2 ganger per måned.
- Kommunestyret og hovedutvalg holder sine møter på torsdager, 1 gang per måned.

Møteplanen for 2008 er lagt opp etter samme mønster som tidligere. Møter er ikke lagt i skoleferier. Skoleruta for høsten 2008 er ikke fastsatt ennå, men høstferien legges normalt i uke 40.

Møter i desember:

Heldagsmøte 11. desember forutsetter at det ikke blir ordinære saker med innstillinger fra formannskap og hovedutvalg til behandling. Disse sakene kan evt. tas i første møte i januar 2009 som da kan begynne med formannskap/kommunestyre.

Det gjøres oppmerksom på at budsjettinnstillingen skal ligge til offentlig ettersyn i 14 dager, vi har gjennomført 14 dagers opphold mellom disse møtene tidligere år.

Alternativt kan heldagsmøtet holdes 18. desember med behandling av alle saker fra formannskap og hovedutvalg.

Konklusjon og begrunnelse:

Møteplanen bør vedtas etter ny møtestruktur som vist på vedlegg 1. Skulle det være ønskelig å fortsette med å ha formannskap og kommunestyre på samme dag som tidligere møteplaner må partiene komme med alternativt forslag. Hovedutvalgenes møteplan er kun retningsgivende slik at hovedutvalgene selv kan behandle egen møteplan ut fra kommunestyrets vedtak.

Vedlegg 1.

MØTEPLAN FOR KOMMUNESTYRE, FORMANNSKAP OG HOVEDUTVALG 2008 (kun retningsgivende for hovedutvalgene)

1. halvår 2008

Møtedag	Tid	Uke	Utvalg
Onsdag 16. januar	Kl. 18.30	3	Formannskap
Torsdag 17. januar	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 30. januar	Kl. 18.30	5	Formannskap
Torsdag 31. januar	Kl. 18.30		Kommunestyre
Onsdag 13. februar	Kl. 18.30	7	Formannskap
Torsdag 14. februar	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 27. februar	Kl. 18.30	9	Formannskap
Torsdag 28. februar	Kl. 18.30		Kommunestyret
Onsdag 12. mars	Kl. 18.30	11	Formannskap
Torsdag 13. mars	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 9. april	Kl. 18.30	15	Formannskap
Torsdag 10. april	Kl. 18.30		Kommunestyret
Onsdag 23. april	Kl. 18.30	17	Formannskap
Torsdag 24. april	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 7. mai	Kl. 18.30	19	Formannskap
Torsdag 8. mai	Kl. 18.30		Kommunestyret
Onsdag 28. mai	Kl. 18.30	21	Formannskap
Torsdag 29. mai	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 11. juni	Kl. 18.30	23	Formannskap
Torsdag 12. juni	Kl. 18.30		Kommunestyret

2. halvår 2008

Møtedag og dato	Tid	Uke	Utvalg
Onsdag 27. august	Kl. 18.30	35	Formannskap
Torsdag 28. august	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 10. september	Kl. 18.30	37	Formannskap
Torsdag 11. september	Kl. 18.30		Kommunestyret
Onsdag 24. september	Kl. 18.30	39	Formannskap
Torsdag 25. september	Kl. 18.30		Hovedutvalg
Onsdag 15. oktober	Kl. 18.30	42	Formannskap
Torsdag 16. oktober	Kl. 18.30		Kommunestyre
Onsdag 29. oktober	Kl. 18.30	44	Formannskap (muntlig budsjettpresentasjon)
Torsdag 30. oktober	Kl. 18.30		Kommunestyret
Onsdag 12. november	Kl. 18.30	46	Formannskap (budsjett 1. gang)
Torsdag 13. november	Kl. 18.30		Hovedutvalg (budsjettuttalelse)
Onsdag 26. november	Kl. 18.30	48	Formannskap (budsjettinnstilling)
Torsdag 27. november	Kl. 18.30		Kommunestyre
Onsdag 10. desember	Kl. 18.30	50	Formannskap
Torsdag 11. desember	Kl. 09.00		Kommunestyre (budsjettvedtak)

Kalender for år 2008

januar 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
1		1	2	3	4	5	6
2	7	8	9	10	11	12	13
3	14	15	16	17	18	19	20
4	21	22	23	24	25	26	27
5	28	29	30	31			

8:● 15:○ 22:○ 30:●

februar 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
5					1	2	3
6	4	5	6	7	8	9	10
7	11	12	13	14	15	16	17
8	18	19	20	21	22	23	24
9	25	26	27	28	29		

7:● 14:○ 21:○ 29:○

mars 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
9							1 2
10	3	4	5	6	7	8	9
11	10	11	12	13	14	15	16
12	17	18	19	20	21	22	23
13	24	25	26	27	28	29	30
14	31						

7:● 14:○ 21:○ 29:○

april 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
14		1	2	3	4	5	6
15	7	8	9	10	11	12	13
16	14	15	16	17	18	19	20
17	21	22	23	24	25	26	27
18	28	29	30				

6:● 12:○ 20:○ 28:●

mai 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
18				1	2	3	4
19	5	6	7	8	9	10	11
20	12	13	14	15	16	17	18
21	19	20	21	22	23	24	25
22	26	27	28	29	30	31	

5:● 12:○ 20:○ 28:○

juni 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
22							1
23	2	3	4	5	6	7	8
24	9	10	11	12	13	14	15
25	16	17	18	19	20	21	22
26	23	24	25	26	27	28	29
27	30						

3:● 10:○ 18:○ 26:○

juli 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
27		1	2	3	4	5	6
28	7	8	9	10	11	12	13
29	14	15	16	17	18	19	20
30	21	22	23	24	25	26	27
31	28	29	30	31			

3:● 10:○ 18:○ 25:●

august 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
31				1	2	3	
32	4	5	6	7	8	9	10
33	11	12	13	14	15	16	17
34	18	19	20	21	22	23	24
35	25	26	27	28	29	30	31

1:● 8:○ 16:○ 24:● 30:●

september 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
36	1	2	3	4	5	6	7
37	8	9	10	11	12	13	14
38	15	16	17	18	19	20	21
39	22	23	24	25	26	27	28
40	29	30					

7:○ 15:○ 22:● 29:●

oktober 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
40		1	2	3	4	5	
41	6	7	8	9	10	11	12
42	13	14	15	16	17	18	19
43	20	21	22	23	24	25	26
44	27	28	29	30	31		

7:○ 14:○ 21:● 29:●

november 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
44				1	2		
45	3	4	5	6	7	8	9
46	10	11	12	13	14	15	16
47	17	18	19	20	21	22	23
48	24	25	26	27	28	29	30

6:○ 13:○ 19:● 27:●

desember 2008

Uke	ma	ti	on	to	fr	lø	sø
49	1	2	3	4	5	6	7
50	8	9	10	11	12	13	14
51	15	16	17	18	19	20	21
52	22	23	24	25	26	27	28
1	29	30	31				

5:○ 12:○ 19:● 27:●

Helligdager, høytidsdager og andre merkedager

1. jan	nyttårsdag	24. mar	2. påskedag	17. mai	grunnlovsdag
3. feb	fastelavn	1. mai	offentlig høytidsdag	24. des	julaften
16. mar	palmesøndag	1. mai	Kristi Himmelfartsdag	25. des	1. juledag
20. mar	skjærtorsdag	8. mai	frigjøringsdag 1945	26. des	2. juledag
21. mar	langfredag	11. mai	1. pinsedag	31. des	nyttårsaften
23. mar	1. påskedag	12. mai	2. pinsedag		

Utv.sak nr 110/07**GNR 45 BNR 1 - HERUMHAGEN - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT**

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 45/1

Saknr.: 07/1191

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	110/07	06.12.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 06.12.2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av jordlovens § 12 og § 10 i bestemmelsene til kommuneplanen for Ås – arealdelen 2007 – 2019 -, jfr. plan- og bygningslovens § 93 pkt. h, godkjenner det faste utvalget for plansaker fradeling av boligtomt på ca. 1 dekar fra gnr 45 bnr 1, Herumhagen, som vist på kart datert 04.10.2007.

Rådmannen i Ås, 26.11.2007

Per A. Kierulf
RådmannArnt Øybekk
Teknisk sjef**Avgjørelsesmyndighet:**

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Brev av 15.05.2007 fra Solveig og Egil Moe Helgesen, med kartvedlegg
2. Kart, målestokk 1: 1000, datert 04.10.2007
3. Utsnitt av kommuneplankartet, målestokk 1: 10000

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Solveig og Egil Moe-Helgesen, Herumhagen, 1430 ÅS
- Arne Morken, Herumveien 57, 1430 ÅS
- Landbrukskontoret

SAKSUTREDNING:**Bakgrunn:**

Solveig og Egil Moe-Helgesen, eiere av gnr 45 bnr 1, Herumhagen, har i brev av 10.05.2007 forespurt om bygging av kårbolig, enten ved å fradele en parsell av gnr 45 bnr, eller ved å bygge på gnr 45 bnr 1 uten fradeling. Se vedlegg 1.

Herumhagen er en landbrukseiendom på ca. 90 dekar, hvorav ca. 80 dekar er dyrket. Det dyrkede arealet er bortforpaktet. Det arealet som ønskes bebygget, består i hovedsak løvskog og defineres som impediment/skrapskog. En smal stripe mellom denne parsellen og en boligeiendom mot sør (45/11) er dyrket.

Reguleringsmessige forhold:

I henhold til kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 20012, er eiendommen og hele området disponert til landbruks, natur- og friluftsområde. Følgende kommuneplanbestemmelser gjelder for dette området:

§ 9. SPREDT BEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10.

§ 10. BOLIGBYGGING I LNF-OMRÅDER

Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- *Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.*
- *Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.*
- *Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.*
- *Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden.*

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Saken er diskutert med landbrukskontoret v/Stein Sæter. Det ble påpekt at det er liten grunn til å bygge kårbolig på grunn av eiendommens beskjedne størrelse. Som hovedregel skal det heller ikke fradeles fritt omsettelige boligtomter i landbruksområder. I dette tilfelle er det imidlertid allerede i 1960 godkjent fradeling av en boligtomt, og nå søkes det om enda en bolig rett nord for denne tomte. Siden det allerede er fradelte en tomt som er bebygget med bolig, vil det ha liten landbruksmessig tilleggsulempe med enda en bolig/boligtomt på dette stedet. Arealet har dessuten meget liten landbruksmessig verdi. Se vedlegg 2 og 3.

Tomta synes i hovedsak å oppfylle betingelsene i kommuneplanens § 10 for fradeling uten dispensasjon, idet tomte ligger hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur: Direkte atkomst fra kommunal blindvei, vann og avløp kan ordnes lokalt, det er et visst sosialt miljø i naboskapet, dyrket og dyrkbar mark omdisponeres ikke eller i ubetydelig grad, og det berører ikke områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter.

Det foreslås at det godkjennes fradeling av en boligtomt på ca. 1 dekar i henhold til kommuneplanbestemmelsenes § 10.

Utv.sak nr 111/07**GNR 113 BNR 1 - ASCHEHOUG GÅRD - SØKNAD OM DELING**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: GB 113/1

Saknr.: 07/2236

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	111/07	06.12.2007

Innstilling til møte 06.12.2007:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og av kommuneplanens bestemmelser § 5, jfr. §§ 9 og 10 avslås søknaden om fradeling av boligparsell fra landbrukseiendom gnr 113 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 23.11.2007.

Ås, 23.11.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:10 000
2. Kartskisse i målestokk 1:1000, datert 23.11.2007
3. Søknad fra Jens A. Fortun, datert 19.09.2007
4. Foreløpig uttalelse fra landbrukskontoret, datert 23.11.2007 (e-post)
5. Foreløpig uttalelse fra Statens vegvesen, datert 23.11.2007 (e-post)

Vedlegg som ligger i saksmappen:Markslagskart i målestokk 1:1000
Sakens øvrige dokumenter**Utskrift av saken sendes til:**Jens A. Fortun, Askehaugveien 81A, 1407 Vinterbro
Anette Suphammer, Sundbyveien 51, 1407 Vinterbro
Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 Lillehammer
Landbrukskontoret, her**SAKSUTREDNING:**

Fakta i saken:

Jens A. Fortun har søkt om å fradele en parsell på ca 1500 m² fra sin landbrukseiendom gnr 113 bnr 1, Aschehoug Gård (vedlegg 2). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det er søkt om fradeling til en boligparsell.

Søker har over lengre tid ønsket å fradele en boligparsell fra sin eiendom. Ny kommuneplan åpner for noe spredt boligbygging i LNF-områder, og etter møte med bygnings- og reguleringsjefen 11.09.2007 sendte søker inn nytt brev med søknad om fradeling. Søker viser til kommuneplanens § 10, og han mener at alle krav kan oppfylles. Fradelt parsell ligger inntil god atkomstvei, det er ikke dyrkbar mark (området er brukt som fyllmassedeponi, og resterende er skog og fjell), offentlig vei, vann og kloakk er i umiddelbar nærhet og det er ingen hindringer med hensyn til biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter m.m.

Ny bestemmelse om spredt boligbebyggelse:

Ny kommuneplan for Ås, som ble vedtatt 20.06.2007 åpner for spredt boligbygging i LNF-områder, blant annet i Nordby. I den nye kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "I langbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring (jfr. PBL § 20-4, andre ledd bokstav c). Unntak: Se § 10."

I § 10 heter det videre at: "Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:

- Fradeling og oppføring av inntil 20 nye boliger i Brønnerud og inntil 20 boliger i Kroer skolekretser, 12 boliger i Nordby og 5 boliger i Rustad skolekrets i planperioden, i alt 57 boliger. For disse boligene gjelder bestemmelsene i § 8 angående størrelse og utforming av bebyggelsen.
- Nye boliger må være hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur.
- Nye boliger skal lokaliseres slik at dyrket og dyrkbar mark ikke omdisponeres.
- Spredt bebyggelse tillates ikke innenfor områder med viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter eller friluftskvaliteter (bl a områder som er markert på plankartet med skravur og KL eller NF) eller innenfor virkeområdet for RPR for Oslofjorden."

Bemerkninger fra Statens vegvesen og landbrukskontoret:

Søknaden har vært oversendt Statens vegvesen og landbrukskontoret til foreløpig uttalelse, jfr. vedlegg 4 og 5. Fradeling av en boligparsell vil føre til utvidet avkjørsel til Askehaugveien, fylkesvei 56.03 og vil berøre landbruksinteresser.

I kommentar fra Statens vegvesen heter det blant annet at Askehaugveien har den nest strengeste holdningsklassen i rammeplan for avkjørsler (streng). Det innebærer at utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses dersom det ikke er i henhold til vedtatt reguleringsplan. Gang- og sykkelveien ligger på motsatt side av fylkesveien, i forhold til parsellen som er søkt fradelt, noe som innebærer krysningssikkerhetsbehov for fotgjengere som f. eks. skal til/fra skolen. Askehaugveien er både bratt og svingete, og ligger trafiksikkerhetsmessig ikke til rette for økt krysning på denne veistrekningen. En tillatelse til fradeling kan lett føre til press/presedens på tiliggende areal/tilsvarende søknader. Med bakgrunn i boligparsellens beliggenhet i forhold til skole, øvrig boligbebyggelse og gang- og sykkelvei på motsatt side av Askehaugveien, må det påregnes at Statens vegvesen vil motsette seg en dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 7.

Landbrukskontoret uttaler at søknaden virker problematisk, fordi boligparsellen berører dyrket mark/beite, ligger midt i landbrukseiendommen og har atkomst via en midlertidig anleggsvei.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det gjøres oppmerksom på at kartet som ble oversendt Statens vegvesen og landbrukskontoret var i liten målestokk og litt unøyaktig. Tomten som er søkt fradelt er, jfr. markslagskart, ikke dyrkbar. Den ligger imidlertid midt inne på landbrukseiendommen og det kan muligens være u hensiktsmessig.

Uttalelsen fra Statens vegvesen veier tungt og gjør at også teknisk sjef er skeptisk til søknaden. Selv om søknaden kan sies å oppfylle en del krav i kommuneplanens § 10 oppfyller den ikke kravene til trafiksikkerhet.

Det kan synes som det overhodet ikke er mulig å fradele tomter fra eiendommen uten regulering, idet eiendommen utelukkende har atkomst fra fylkesvei med ”streng holdning” til avkjørsler. Dette gjør kommuneplanens § 10 lite anvendelig.

Teknisk sjef foreslår, for det faste utvalg for plansaker, å avslå søknaden fra Jens A. Fortun.

Utv.sak nr 112/07

GNR 102 BNR 318 - NORDBYVEIEN 72 - SØKNAD OM BRUKSENDRING

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: GB 102/318 Saknr.: 07/2311

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	112/07	06.12.2007

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 06.12.2007:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispenserer det faste utvalget fra plansaker fra gjeldende reguleringsplan for del av Solbergskogen og godkjenner bruksendring av 1.etasje fra lager/kontor til forretning for dagligvarer på gnr 102 bnr 318, Nordbyveien 72.

Ås, 26.11.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om bruksendring, datert 01.10.2007
2. Utsnitt av reguleringsplan for del av Solbergskogen
3. Utsnitt av forslag til reguleringsplan for del av Nordbyveien
4. Bemerkninger fra Catharina og J. Kristian Bjerke
5. Bemerkning fra Brynjar Netskar
6. Kommentar fra Boto AS
7. Uttalelse fra Statens vegvesen

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Boto AS, Nordliveien 1 A, 1415 OPPEGÅRD
- Catharina og J. Kristian Bjerke, Gamleveien 60, 1406 SKI
- Brynjar Netskar, Solfallsveien 5 A, 1406 SKI
- Statens vegvesen, Region Øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Boto AS v/Bjørn Myhre har 01.10.2007 søkt på vegne av Nordbyveien 72 om bruksendring av 1. etasje i Nordbyveien 72 fra industri/kontor til forretning for dagligvarer. Det planlegges dessuten å utvide dagens areal på ca. 750 m², slik at man til sammen får ca. 1500 m² til dagligvarehandel. Se vedlegg 1.

Reguleringsmessige forhold.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for del av Solbergskogen, vedtatt 24.09.1997, og er sammen med 2 naboeiendommer regulert til industri. Se vedlegg 2

Ås og Ski kommuner har under behandling reguleringsplan for Nordbyveien med enkelte tilliggende eiendommer. Disse eiendommene forutsettes å opprettholde den regulerte bruken, men atkomsten fra Nordbyveien forutsettes endret. Se vedlegg 3.

Nabobemerkninger:

Det er innkommet bemerkninger fra naboer:

1. Catharina og J. Kristian Bjerke, Gamleveien 60, 1406 Ski (brev av 14.10.2007 og 25.10.2007)
2. Brynjar Netskar, Solfallsveien 5 a. 1406 Ski (brev av 07.11.2007)

Begge bemerkningene viser til at en bruksendring vil medføre mer støy, trafikk og andre ulemper for dem som nabo, og de kan heller ikke se nødvendigheten av denne bruksendringen. Se vedlegg 2, 4 og 5.

Boto AS kommenterer bemerkning 1 i brev av 16.10.2007. Se vedlegg 6.

Statens vegvesen uttaler seg 22.08.2007 og kan ikke på nåværende tidspunkt ta stilling til en slik formålsendring, men stiller spørsmål ved om det er ønskelig/forsvarlig med denne type trafikkskapende virksomhet langs denne delen av Nordbyveien. Se vedlegg 7

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

I dag foregår det en variert virksomhet i lokalene. Behovet for en forretning på denne eiendommen tas det ikke stilling til, men en dagligvareforretning vil neppe før til vesentlige ulemper ut over det som i dag foregår på eiendommene. Nordbyveien vil fremdeles ha en stor trafikk, selv med etablering av den nye Søndre Tverrvei, da området fra Solbergskogen i Ås og til Ski sentrum i seg selv vil generere trafikk. Den foreslåtte reguleringsplanen for Nordbyveien vil på den annen side bedre trafikksikkerheten.

Det forutsettes at området mot øst gjerdes inn, slik at man unngår at noe av det regulerte turveiområdet beskjæres. Lysskilt vil ikke bli tillatt, og trafikken blir til dels ledet unna naboskapet mot øst.

Teknisk sjef vil ikke motsette seg at lokalene bruksendres til dagligvareforretning. Alternativt kan spørsmålet utsettes og tas opp som en del av behandlingen av reguleringsplanen for Nordbyveien.

Utv.sak nr 113/07**R-247 - ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
ÅSLUND**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-247

Saknr.: 07/953

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	113/07	06.12.2007

Innstilling til møte 06.12.2007:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar det faste utvalg for plansaker å legge ut til offentlig ettersyn endret forslag til reguleringsplan for Åslund, som vist på kart datert 20.11.2007, med reguleringsbestemmelser datert 20.11.2007.

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

Ås, 20.11.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen

Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	20.06.2007
Det faste utvalg for plansaker 1. gang:	06.12.2007
Offentlig ettersyn	
Det faste utvalg for plansaker 2. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:2000
2. Reguleringsplankart, datert 20.11.2007 (forminsket)
3. Reguleringsbestemmelser, datert 20.11.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 20.11.2007
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Planområdet er på ca 15,5 dekar og består av eiendommene gnr 55 bnr 31, 187, 200 og 271. Planområdet er, i reguleringsplan for Åslund alders- og sykehjem, stadfestet 01.02.1985 regulert til offentlig formål. Det er imidlertid blitt bygd nytt alders- og sykehjem i Ås og Åslund alders- og sykehjem er blitt avviklet. På bakgrunn av dette er det satt i gang et arbeid for omregulering av hele området til boligformål. Kommunen ønsker å selge den delen av planområdet som er bebygd med alders- og sykehjemmet (B1 og B2), mens området for kommunale boliger (B3) skal fortsatt kommunen eie.

I kommuneplanen er den delen av planområdet som kommunen ønsker å selge disponert til offentlig formål, mens det sørligste arealet er disponert til boligformål.

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.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 20.06.2007. Det er kommet inn bemerkninger fra følgende berørte parter:

1. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (31.08.2007) uttaler at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner. Fylkesrådmannen krever derfor arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Bakken må være snø- og telefri ved registrering. Hvis registreringen først gjøres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til *automatisk fredete kulturminner* er avklart før planen vedtas. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til *nyere tids kulturminner*. Når det gjelder *barn og unges interesser* vises det til "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen", jfr. pkt 5. "Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming: a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: - er store nok og egner seg for lek og opphold, - gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider, - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, ungdom og voksne."

Fylkesrådmannen anbefaler at det stilles krav om at leke- og fellesareal skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene i reguleringsbestemmelsene. Likedan at det i bestemmelsenes krav til utomhusplan nevnes anlegg for sykkelparkering (som fortrinnsvis bør være under tak nær inngangspartiet). Om *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 en likestilt måte, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle". Det bes derfor om at kommunen vurderer om det skal stilles krav om at en definert andel av boligene skal utformes med livsløpsstandard. Av *andre regionale interesser* har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader.

2. Statens vegvesen (02.07.2007) har ingen merknader til varselet om oppstart av reguleringsplanen.

3. Dysterlia Vel v/ Andrea Zuur (25.08.2007) er opptatt av at takhøyder og antall etasjer ikke økes ut over det som er i dag, at utnyttelsesgraden harmonerer med boligområdene rundt planområdet, at boenhetene eies av beboerne, atkomst og parkering i størst mulig grad skjer fra Solfallsveien, viktig å beholde friområde for beboerne. Avslutningsvis ønsker vellet å være en konstruktiv part og er villig til å delta i planprosessen.

4. Rådet for funksjonshemmede (02.10.2007) forventer at prinsippene om universell utforming og livsløpsstandard blir fulgt i utformingen av bebyggelsen i området.

5. Annalisa Reuter og Vidar Søpler (innkommet 28.08.2007) viser til at det finnes en tinglyst veirett til deres eiendom, gnr 55 bnr 96. Veien ligger innenfor planområdet. De lurer på om det vil skje noe med veien. De ønsker ikke at bebyggelsen og utnyttelsesgraden på Åslund skal bli høyere enn den er i dag. De ønsker skjerming fra parkeringsområdet på nordsiden av Åslund for å redusere støy, billys og innsyn på deres eiendom.

Kommentarer til bemerkningene:

Nr. 1: I reguleringsbestemmelsene stilles det blant annet krav om lekeareal, sykkelparkering og universell utforming. Jfr. reguleringsbestemmelse nr. 8c der det står at ”Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis”. Arkeologisk registrering vil bli bestilt snarest.

Nr. 2: Ingen kommentar til bemerkningen.

Nr. 3: Det er ikke tenkt at bygningsmassen på felt B1 og B2 skal utvides, kun ominnredes, eventuelt rives og bygges opp tilsvarende. Garasje på felt B1 og vestligste del av bebyggelsen på felt B2 er foreslått revet. Hovedatkomsten til felt B1 og B2 blir fra Solfallsveien, siden de fleste parkeringsplassene blir lokalisert på felt B1.

Nr. 4: Det er inntatt en egen bestemmelse om universell utforming (tilgjengelighet for alle) i reguleringsbestemmelsene.

Nr. 5: Det reguleres en felles atkomstvei, FA1 til deres eiendom, jfr. reguleringsbestemmelse nr. 7a.

Planen har også vært diskutert i kommunens administrative planforum 15.08.2007. De uttaler at reguleringsplanen bør utformes slik at den ikke forutsetter riving av eksisterende bygningsmasse. Reguleringsplanen bør inneholde bestemmelse om universell utforming. Utfordringen knyttet til parkering og grønnstruktur må løses. Parkeringskapasiteten vil være begrensende for antall boenheter på eiendommen. Utnyttelsen skal ikke være høyere enn i dag. Det vil være en annen utnyttelsesgrad på området som omfatter de kommunale leilighetene sørøst i området. Gangvei langs Solfallsveien må vurderes. Det må avklares hvor stor del av eiendommen som skal på salg.

Planforslaget:

Felt B1:

Eksisterende bolig foreslås omgjort til maks 12 leiligheter. Da vil hver leilighet i gjennomsnitt bli på ca 70 m². Byggegrensene følger eksisterende bygningsmasse. Det foreslås 2 rekker med parkeringsplasser på bakkenivå, til sammen ca 30 plasser, slik det er i dag. Under bakken foreslås det 3 rekker med parkeringsplasser, til sammen ca 45 plasser. Eksisterende garasje foreslås revet. Det foreslås 1,2 parkeringsplass per boenhet som inkluderer gjesteparkering. Det settes av plass til sykkelparkering og miljøstasjon. Utearealene må ikke reduseres mellom boligene og det foreslås et eget areal avsatt til lekeplass.

Felt B2:

Eksisterende bygningsmasse foreslås omgjort til maks 68 leiligheter, på grunn av parkeringsdekning og begrenset areal. Byggegrensene følger eksisterende bygningsmasse, med unntak av vestligste del som foreslås revet. Byggegrensene er noe innsnevret mot nord og sør, siden takutspringene er på ca 1,4 meter. Langs Liaveien foreslås det kantparkering, til sammen 8 parkeringsplasser (inkludert 1 HC p-plass) og 16 parkeringsplasser (inkludert 1 HC p-plass) langs atkomstveien i nord. I tillegg til de 24 plassene innenfor eget felt, foreslås det at de disponerer 58 parkeringsplasser på felt B1. Det foreslås 1,2 parkeringsplass per boenhet. Det settes av plass til sykkelparkering og miljøstasjon. Utearealene må ikke reduseres mellom boligene og det foreslås et eget areal avsatt til lekeplass.

Felt B3:

De tre eksisterende boligene foreslås opprettholdt som i dag. Til sammen er det 24 leiligheter i boligene. Eiendomsgrensene mellom felt B2 og B3 er blitt justert, siden opprinnelig grense gikk gjennom den nordligste boligen på felt B3.

Felles atkomstvei:

Nord for felt B2 er det regulert felles atkomstvei, FA1 for gnr 55 bnr 96 og 344. Eiere av førstnevnte eiendom har oppgitt at de har en tinglyst veirett fram til Liaveien. Felt B1 og B2 får felles atkomstvei, FA2.

Fortau:

Som i gjeldende reguleringsplan for området, settes det av areal til fortau langs Solfallsveien.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Området har en flott beliggenhet, med vidt utsyn mot vest. Boligfelt B2 har høy utnyttelsesgrad og det er en utfordring å få tilstrekkelig antall parkeringsplasser og samtidig få plass til gode uteareal, som også skal passe for barn.

Felt B1 og B2 grenser inn til hverandre. Boligfeltene får felles parkering på felt B1 og felles atkomstvei, FA2 som er gjennomgående mellom Solfallsveien og Liaveien. De fleste som bosetter seg i felt B2 vil kjøre inn fra Solfallsveien. Det gjør at biltrafikken blir mindre i Liaveien, og på den måten belaster mindre det omkringliggende boligområdet. Området har sentral beliggenhet i forhold til kollektivtransport og derfor kan parkeringsdekningen på 1,2 plass per leilighet forsvares.

Det er foreslått å rive den vestligste delen av boligarealet, som vist på plankartet, og på den måten legges det bedre til rette for et stort og sammenhengende uteareal. Den store forskjellen på bebygd areal (BYA), på felt B1 og B2, tilsvarer omtrent den forskjellen som er i dag. Det er naturlig å se på feltene som en enhet, og da blir den totale utnyttelsesgraden lavere.

Teknisk sjef er positiv til omregulering til boligformål, når behovet for alders- og sykehjem ikke lenger er til stede. Det er viktig med detaljerte reguleringsbestemmelser som skal ivareta bokvalitetene for alle, både ute og inne, jfr. universell utforming.

Teknisk sjef anser planforslaget for tilstrekkelig bearbeidet og anbefaler at det faste utvalg for plansaker legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Utv.sak nr 114/07**R-236 - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED STRANDENGVEIEN**

Saksbehandler: Eva Merete Lunde

Arkivnr: REG R-236

Saknr.: 05/3247

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/07	08.02.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	114/07	06.12.2007
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 06.12.2007:Alternativ 1:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar Ås kommunestyre reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien som vist på reguleringskart 1:1000 datert 26.01.07, revidert 22.11.07 med reguleringsbestemmelser, revidert 22.11.07.

Alternativ 2:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-1, vedtar Ås kommunestyre reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien som vist på reguleringskart 1:1000 datert 26.01.07, revidert 23.11.07 med reguleringsbestemmelser, revidert 23.11.07.

Rådmannen i Ås 23.11.07

Per. Kierulf
RådmannArnt Øybekk
Teknisk sjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.2007:****Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 08.02.2007:

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 et område ved Strandengveien som vist på reguleringskart 1:1000 datert 26.01.07.

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

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling: 08.11.05 og 22.11.05

Det faste utvalget for plansaker 1. gang: 08.02.07

Offentlig ettersyn: 06.03.07-10.04.07

Det faste utvalget for plansaker 2. gang: 06.12.07

Kommunestyret:

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart 1:20 000
2. Reguleringskart 1:1000 (forminsket), alternativ 1, datert 26.01.07, revidert 22.11.07
3. Reguleringskart 1:1000 (forminsket), alternativ 2, datert 26.01.07, revidert 23.11.07
4. Reguleringsbestemmelser datert 26.01.07
5. Reguleringsbestemmelser revidert 22.11.07, alternativ 1
6. Reguleringsbestemmelser revidert 23.11.07, alternativ 2
7. Uttalelse datert 10.04.07 fra Akershus fylkeskommune ved offentlig ettersyn
8. Uttalelse datert 26.04.07 fra Fylkesmannens miljøvernavdeling ved offentlig ettersyn

Vedlegg som ligger i saksmappen:

1. Fotodokumentasjon av strandsonen
2. Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater ifølge egen liste

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn:

Utgangspunkt for igangsetting av reguleringsarbeid for dette området, er at det ligger innenfor 100- meterssonen som omfattes av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Hensikten med reguleringen er i henhold til kommuneplan for Ås 2002-2012, arealdelen, å gi rammer for endringer av bebyggelsen og sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen samt hindre videre nedbygging av denne.

Planarbeidet ble varslet igangsatt med brev til berørte parter datert 08.11.05 og avisannonse 22.11.05.

Planstatus:

Området er uregulert. Planområdet er i henhold til kommuneplanens arealdel disponert til område for fritidsbebyggelse med innslag av grøntstruktur, boliger og område for allmenntilgjengelig bebyggelse.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet strekker seg fra Bogen i nord til landbrukseiendommen Strandenga (gnr 111 bnr 4 og 8) i sør og omfatter bebyggelsen langs Strandengveien, Kollenveien og Ringkollen, i alt ca 65 eiendommer. Planområdet er på til sammen ca 150 daa. I tillegg inngår en sone på ca 25

meter ut i sjøen i planområdet. Området innehar viktige kulturlandskapsverdier. For Kjærnes har hyttebebyggelsen i Strandengkollen, etablert fra mellomkrigsårene og framover, sammen med selve strandsonen betydelige verdier som kulturmiljø.

Beskrivelse av planforslaget:

Generelt

Det er diskuterte mulighet for fredning av deler av planområdet i samtaler med arkeologisk rådgiver hos Akershus fylkeskommune. På bakgrunn av arbeidskapasitet samt mangel på relevante forbilder når det gjelder vern av denne type områder, besluttet bygnings- og reguleringsjefen å regulere området til byggeområde for fritidsboliger slik det er disponert i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås. Fra fylkeskommunens side ble dette ansett som det nest beste etter vern.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området er i all hovedsak foreslått regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med unntak av noen få boligtomter som er foreslått opprettholdt til boligformål. Det er foreslått detaljerte bestemmelser for områdene. Eksisterende barnehage er foreslått regulert til byggeområde for allmenntilleggsformål.

Det er ikke foreslått noe byggeforbud for ubebygde tomtene innenfor planområdet. En av de tre ubebygde tomtene gnr 111 bnr 83 er imidlertid foreslått sammenføyd med naboeiendommen, som har samme eier.

Kjøreveier

Atkomstveiene Strandengveien, Kollenveien og Ringkollen er foreslått regulert som spesialområde privat vei. I tillegg er atkomst til eiendommene 111/17 (Løvstad barnehage) og hytteeiendommen 111/189 foreslått som felles avkjørsel for de to eiendommene. Det er foreslått 4 møteplasser forruten møteplass/parkeringsplass ved spesialområde/ friluftsområde SF1 eventuelt friområde F mellom boligeiendommen 111/7 og fritidseiendommen 111/74 i nordre del av planområdet.

Grøntområder

Strandsonen innenfor planområdet er i hovedsak foreslått regulert til spesialområde-friluftsområde, SF1 og SF2. Dette vil sikre allmennhetens tilgjengelighet til denne uten at kommunen må innløse eiendommene. Områdene foreslås altså fortsatt eiet av dagens hjemmelshavere. I den videre saksbehandlingen vil vi vurdere om det kan være mer hensiktsmessig å regulere SF1 i nord til friområde, noe som altså betinger kommunens innløsning av området.

Strandsonen innerst i bukta nord og vest for eiendommen gnr 111 bnr 171 ved siden av Løvstad er foreslått regulert til spesialområde/ naturvernområde. Reguleringsbestemmelser skal sikre områdets åpenhet for allmennheten og samtidig ivareta rettighetshavernes ønske om bygningsmessig vedlikehold av brygger og lignende. Sti mellom Strandengveien og vendehammer i enden av Kollenveien, SF3, er også foreslått regulert til spesialområde/ friluftsområde for å sikre at denne passasjen/stikkveien er åpen for allmennheten.

Helse, miljø og samfunnsikkerhet:

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet. Området er vurdert i forhold til risikofaktorer som trafikk, fare for flom, ras eller eksplosjon, radonforekomst, støy og

forurensning av vann eller grunn. Veiene i området er til dels veldig smale med plass til kun 1 personbil i bredden, som kan være et problem ved eventuell utrykning av brann og sykebil. Veien foreslås regulert til spesialområde- privat vei med regulert totalbredde 5 meter. Enkelte steder er det lommer som i dag fungerer som møteplasser. Disse foreslås regulert til møteplasser.

Det er ikke registrert andre forhold som skulle tilsi spesiell beredskap. Beliggenhet ved Oslofjorden tilsier imidlertid at det skal legges vekt på tilgjengelighet for allmennhetens ferdsel i strandsonen. Når det gjelder følger av eventuell havnivåstigning, er dette delvis ivare tatt ved fastsetting av strenge byggegrenser mot sjøen.

Forhåndskommentarer:

Planen ble forhåndsvarslet i avisene 22.11.05. Det er kommet inn følgende forhåndsuttalelser til planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen (09.12.05)

Fylkesmannen konstaterer at forslaget om reguleringsområde er i tråd med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere kommentarer. Beredskapsstaben minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse.

2. Akershus fylkeskommune, avdeling for regional utvikling (19.12.05)

Fylkesrådmannen opplyser at de topografiske forholdene tilsier at området har potensial for fornminner uten synlig markering og krever arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9. Når det gjelder nyere tids kulturminner, opplyses det at området ved Bunnefjorden, deriblant Kjærnes i en analyse av kulturlandskap i Follo er vurdert å inneha viktige kulturlandskapsverdier. For Kjærnes er blant annet hyttebebyggelsen i Strandengkollen, som ble etablert fra mellomkrigstida og senere, fremhevet i analysen. I deres brev av 20.04.05 uttaler de at bebyggelsen omkring landhandelen, stranda, hyttebebyggelsen og strandsitterplassen Strandengkollen, innehar betydelige verdier som kulturmiljø. Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å regulere dette området til bevaring, kombinert med fritidsbebyggelse.

3. Hafslund (21.12.05)

Hafslund har nettstasjon samt høy- og lavspenningsanlegg i området. For strømforskynning til eventuell ny bebyggelse må det avsettes nødvendig plass/areal til nettstasjon.

4. Olaf R. Kjærnes (03.01.06)

Olaf Kjærnes, eier av gnr 111 bnr 4 og 8 ønsker at kommunen innlemmer en del av hans eiendom, en tidligere potetkjeller med omkringliggende tomt, i planområdet.

5. Ås kommunes administrative planforum (04.01.06)

Planforum uttaler at det er viktig å se planen i sammenheng med andre prosjekter som pågår i forbindelse med Bunnefjorden. Planforum tar til orde for at området i utgangspunktet reguleres til fritidsbebyggelse selv om avløpssituasjonen kanskje ville blitt bedre ved omdisponering til boligformål. Strandengen Vel har imidlertid tatt initiativ til privat anlegg for vann og kloakk. Arbeidet med dette er i gang.

Kommentarer til bemerkningene:

Til 1: Risiko- og sårbarhetsanalysen for området er utarbeidet, se over.

Til 2: I rapport fra registrering av automatisk fredete kulturminner i området datert 24.05.06 fremgår det at det ikke er registrert slike kulturminner eller fornminner. Når det gjelder fylkesrådmannens forslag om å regulere dette området til bevaring kombinert med fritidsbebyggelse, har kommunen blant annet på grunn av arbeidskapasitet valgt å regulere området til fritidsbebyggelse med tilhørende strenge bestemmelser. Det mangler dessuten relevante eksempler på vern eller delvis vern av områder med tilsvarende kvaliteter.

Til 3: Det vil bli avsatt nødvendig areal til nettstasjon innenfor planområdet.

Til 4: Det vil ikke bli avsatt tomt til byggeformål på eiendommen gnr 111 bnr 4 i tilknytning til planområdet fordi det ikke er ønskelig med ny bebyggelse i området.

Til 5: Bygnings- og reguleringsjefen mener at reguleringsplanen som en detaljert arealplan med bestemmelser vil gi mulighet for å håndtere både byggepresset som har oppstått i området som følge av kommunal og privat kloakkering samt sikre en god utvikling av dette særegne området på en tilfredsstillende måte.

Offentlig ettersyn:

Reguleringsplanen ble i møte i det faste utvalget for plansaker 08.02.07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 06.03.07-10.04.07. Det er kommet inn følgende uttalelser:

6. Advokat Eva Westby på vegne av Christian Bjerke (02.04.07)

Bjerke er eier av gnr 111 bnr 74 og 190. Førstnevnte eiendom er delvis berørt og sistnevnte i sin helhet berørt av det foreslåtte området SF1, Spesialområde/ frilufsområde 1. På vegne av grunneier, viser Westby til at mange av begrunnelsene for planarbeidet, er sikret gjennom andre bestemmelser, blant annet i plan- og bygningsloven og frilufsloven når det gjelder ferdsel i utmark. Hun framholder at reguleringsforslaget gjør at det legges opp til allmenn ferdsel tett opp til det som er å anse som privat sone på eiendommen. Videre hevdes hele eiendommen gnr 111 bnr 74 og deler av gnr 111 bnr 190 å være beplantet og kultivert og er således å betrakte som innmark slik at allmennhetens bruk av arealet uansett vil være sjenerende for eier. Det foreslås snarere regulert som "friområde" som vil utløse krav om regulering til friområde etter § 25, punkt 4, herunder krav om innløsning og erstatning.

7. Ivar Helgheim (03.04.07)

Eier av gnr 111 bnr 69, Strandengveien 17, opplever at Ås kommune gjennom det fremlagte reguleringsforslaget, tyr til for drastiske tiltak som planforslaget legger opp til. Helgheim uttaler at atkomstveien (Strandengveien) dessuten er problematisk. Han hevder at reguleringsforslaget vil være svært ødeleggende for hans eiendom fordi han mener det båndlegger den fineste delen av tomta. Han viser til at det fra politisk hold tidligere har vært hevdet at en skal ha rett til en "frisone" på 25 meter rundt hus. Han har forstått at denne avstanden benyttes til å skille mellom inn- og utmark i frilufslovens betydning. Forslaget gjør at hans framtidsplaner for eiendommen må omgjøres ettersom han har tenkt å søke om bruksendring fra fritids- til helårsbolig.

8. Advokat Hans Kristian Skarpholt på vegne av Bjørn Ingar Tingstad (04.04.07), eier av gnr 111 bnr 7, vestre Strandengen. Det refereres til at kommunen har foreslått endringer med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 25, punkt 4 som gjelder

friområder og punkt 6 som gjelder spesialområder. Det vises også her til at ifølge Miljøverndepartementets veileder til plan- og bygningsloven, er formålskategorien friluftsområde tenkt brukt om store sammenhengende områder utenfor tettsteder osv. Det vises også til hva veilederen sier om friområder. Det vises videre til friluftslovens bestemmelse om vern av innmark når det gjelder den bebygde delen av eiendommen 111/7 som er foreslått regulert til ”spesialområde/ friluftsområde”, og det vises til Miljøverndepartementets rundskriv T-6/97 om definisjon av hustomt. Det hevdes avslutningsvis at det må finnes et betydelig antall andre eiendommer som kan være bedre egnet for å sikre de formål reguleringsplanen er ment å ivareta. Skarpholt konkluderer på vegne av Tingstad med at den nordlige delen av gnr 111/7 på grunn av båtoppstillingsplass og mindre bebyggelse må være å anse som innmark, og at en oppdeling av bygningsmassen på eiendommen slik det er foreslått i reguleringsplanen, innebærer en unaturlig og vilkårlig endring som vil hindre grunneiers utfoldelse og utnyttelse av eiendommen. På denne bakgrunn foreslås det å regulere også den nordlige delen av eiendommen til boligformål, ettersom strandsonen allerede er ivaretatt av plan- og bygningslovens § 17 og allmennhetens ferdsel må kunne ivaretas gjennom utbedring av eksisterende friluftsområder eller andre bedre egnete områder enn SF1.

9. Sveinung Wangensteen (07.04.07).

eier av gnr 111 bnr 123, Kollenveien7, viser til kommunens inntegning av møteplass ved eiendommen gnr 111/123 og mener det må ha skjedd en feil, ettersom det aldri har vært noen møteplass der.

10. Lars Bemer og Linda Fredriksen på vegne av Anne Bemer Eriksen (08.04.07)

På vegne av eier av gnr 111 bnr 119, Kollenveien 5, fremmer ovennevnte en uttalelse i form av ønske om bruksendring for eiendommen ettersom de har tilrettelagt for å bo her. De uttaler at deres barn er godt integrert i kommunens gode tilbud og går på Nordby og Nordbytun skoler og at de i løpet av de siste årene har registrert fast beboende på flere eiendommer i nærområdet, noe de opplever som positivt. (Henvendelsen er besvart i eget brev.)

11. Jon Gultvedt på vegne av Unni Gultvedt (10.04.07).

eier av gnr 111 bnr 71, Stranengveien 16, stiller spørsmål om mulighet for fradeling av tomt for oppføring av ny fritidsbolig. Det stilles også spørsmål ved foreslåtte møteplasser. Han opplyser dessuten at eiendommen gnr 111/71 har tinglyst rett til oppankringsplass i Bogen og spør om planforslaget er til hinder for benyttelse av denne. Det påpekes av bestemmelsen punkt 6 c kan føre til uheldige terrenginngrep på enkelte tomter. Videre stusser han over forslag i 6 e om at all parkering for den enkelte hytte skal skje på egen grunn, noe som vil måtte føre til vesentlig økt parkeringsareal i området. Gultvedt mener det på samme måte som at det kan tillates oppført et lite hus per strandeieendom, bestemmelsen punkt 9, også bør være anledning til å oppføre en brygge per strandparsell. Hvis ikke må reguleringsplanen kreve at flere kan bruke samme brygge, eventuelt etablere nytt felles bryggeanlegg.

12. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen (10.04.07)

Planen er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som fagmyndighet for kulturminnevern og som regional planmyndighet. Det vises til at arkeologisk registrering av planområdet er gjennomført, og reguleringsforslaget datert 26.01.07 vil ikke komme i konflikt med kulturminnelovens bestemmelser om automatisk fredete kulturminner. Fylkesrådmannen

ber om at de som skal utføre arbeider i marken gjøres oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Ved varsel om planstart, uttalte fylkesrådmannen at området inneholder viktige kulturlandskapsverdier fra nyere tid i form av hyttebebyggelsen etablert i mellomkrigstida.

Fylkesrådmannen tar til etterretning at kommunen ikke regulerer til spesialområde/bevaring, men til byggeområde for fritidsbebyggelse og ser det som positivt at forslaget til reguleringsplan inneholder bestemmelser som regulerer framtidige endringer i bebyggelsen. Det stilles i denne forbindelse spørsmål ved bestemmelsenes punkt 2. Fellesbestemmelser. Det oppfattes noe uklart om kommunen mener at opprettholdelse av form, materialbruk og farger gjelder for eksisterende eller nye bygninger. Fylkesrådmannen (FR) foreslår at det tilføyes følgende bestemmelse som sier hvordan eventuelle tilbygg bør utformes, f. eks.: *Tilbygg bør utformes slik at det ikke forringer den eksisterende bygningens form og arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg bør underordnes den eksisterende bygningen og plasseres tilbaketrukket i forhold til dens hovedfasader. Utforming og plassering av tilbygg bør ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, miljø og landskap.*

Videre fraråder FR bestemmelse om sammenbygging av uthus/garasje og bolighus og anbefaler at uthus/garasje bygges som separate enheter.

FR påpeker at uthus/garasje på inntil 50 m² innenfor område Bb1 og Bb2 kan bli svært stort i forhold til eksisterende bygninger og anbefaler en reduksjon av arealet i dette småskalamiljøet.

Terrasser på inntil 25 m² i Bf1-Bf8 vurderes som stort i forhold til eksisterende hyttebebyggelse og anbefales redusert betydelig. Det bør utarbeides en bestemmelse som sier at størrelsen bør tilpasses det enkelte hus og eiendom.

13. Hafslund Nett AS (10.04.07)

Hafslund Nett har foretatt en vurdering av opplysninger i tilsendte forslag til reguleringsplan og har oversendt dokumentasjonskrav.

14. Randi Finstad Rebaudo (19.04.07)

Eier av gnr 111 bnr 194 og 67, sistnevnte en ubebygde, anmoder at det ikke blir foreslått noe byggeforbud på den ubebygde tomten fordi det vil forringe tomtens nytteverdi for hennes familie.

15. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen (26.04.07)

uttaler at det er positivt at Ås kommune vil sikre ferdselsmuligheter i strandsonen, men anser at området foreslått til spesialområde/ friluftsområde Sfl ikke er tilstrekkelig sikret gjennom formål og planbestemmelser og anbefaler kommunen å vurdere å legge ut området til friområde og søke om tilskudd til sikring av statlige friområder. Dersom området opprettholdes som friluftsområde, bør atkomsten sikres bedre gjennom avtaler og planbestemmelser samt informasjonstiltak.

Miljøvernavdelingen er videre sterkt kritiske til at reguleringsbestemmelsene åpner for at det kan tillates oppført små lagringshus langs sjøen ettersom de har en restriktiv holdning til etableringer i strandsonen fordi disse i høy grad bidrar til privatisering av denne. Miljøvernavdelingen anmoder om at det fastsettes en strandsonегrense med byggeforbud

og et generelt forbud mot byggetiltak og tekniske inngrep i friluftsområdene og fremmer dessuten **innsigelse til planbestemmelse 9 b** slik den er formulert i planforslaget. De mener at dersom det er ønskelig å åpne for etablering av enkle anlegg til friluftsmål, bør kommunen angi spesifikt type tiltak og lokalisering, som for eksempel felles lagringsboder, gjennom planbestemmelsene. Miljøvernavdelingen fremmer **innsigelse også til det foreslåtte spesialområde/ privat småbåthavn SPs** ettersom de anser at den foreslåtte arealbruken og tilhørende planbestemmelse slik de nå er utformet, åpner for uønsket utvikling som ikke er i tråd med målene for strandsoneforvaltningen. De uttaler at dersom kommunen ønsker at det skal åpnes for etableringer av brygger/ småbåtanlegg utover det som eksisterer i dag, bør områdene avgrensnes nærmere og type tiltak angis spesifikt. For å unngå uønskede tiltak anbefales kommunen å fastslå spesifikt hva som ikke tillates.

Miljøvernavdelingen uttaler videre at kommunene gjennom rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden, er anmodet om å fastsette en strandsonegrense basert på økologiske og bruksmessige forhold, også innenfor byggeområdene og anmoder Ås kommune å gjøre dette med tanke på utviklingen i områdene Bf1, Bb2, Bf5 og Bf7. Innenfor grensen bør det være forbud mot nye bygge- og anleggstiltak. Når det gjelder de 3 ubebygde tomtene innenfor planområdet, anbefaler miljøvernavdelingen avslutningsvis at kommunen bør vurdere byggeforbud på disse tomtene fordi bygging av nye fritidsboliger vil kunne medføre relativt store terrenginngrep. Miljøvernavdelingen nevner dessuten at flere av fritidseiendommene i planområdet ser ut til å være i bruk som helårsboliger, og at manglende samsvar mellom planformål og reell bruk kan by på utfordringer ettersom infrastruktur og tilrettelegging er basert på en annen bruk enn den faktiske og anbefaler kommunen å foreta en vurdering av disse forholdene.

16. Bård Lervik og Thor Kr. Harnes (08.05.07).

eiere av gnr 111 bnr 140, Strandengveien 48, stiller seg spørrende til at det i planforslaget er vist en byggegrense som berører eksisterende hus på eiendommen og lurer på hvordan dette i så fall vil påvirke utbyggingsmulighetene på tomte.

17. Ås kommunes administrative planforum (11.04.07):

Uttaler at ubebygde hyttetomter ikke bør innlemmes i planområdet. Videre foreslås at Tuskjær og Flatskjær tas med i planen. Det foreslås dessuten å legge inn snuplass sør i planområdet.

Åpent møte på Løvstad 19. september 2007:

På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn samt reguleringsplanens kompleksitet når det gjelder forholdet mellom statlige myndigheters og grunneieres interesser, besluttet bygnings- og reguleringssjefen å innkalle til åpent møte om planarbeidet på Løvstad 19. september 2007. Under møtet ble det fra kommunens side orientert om planens innhold og referert til uttalelser ved offentlig ettersyn. Frist for å komme med eventuelle nye kommentarer ble satt til 15. oktober.

Uttalelser innkommet etter møtet på Løvstad:

18. Per Solvang (28.09.07)

Solvang er innehaver av gnr 111 bnr 45 og 53 og ber kommunen vurdere å innlemme strandparsellen 111/53 i boligeiendommen 111/45 ettersom strandparsellen er opparbeidet som hage og er en naturlig del av eiendommen for øvrig.

19. Bente og Egil Palmstrøm (29.09.07)

Som eiere av gnr 111 bnr 110 med strandparsell, oppfattet de det under møtet på Løvstad som om kommunen skulle ha planer om å regulere det foreslåtte spesialområde/ friluftsområde Sf1 til friområde med kommunens innløsning framfor privat eid friluftsområde, noe de protesterer på det sterkeste i mot. De uttaler at strandparsellen er fritidseiendommens største aktivum og dermed utgjør en vesentlig del av affeksjonsverdi, bruksverdi og økonomisk verdi for denne. De uttaler at småbåtanlegget deres ligger innenfor området Bf1.

20. Ivar Helgheim (09.10.07)

Helgheim eier gnr 111 bnr 69 der en sone nærmest sjøen er foreslått regulert til spesialområde friluftsområde. Helgheim protesterer ikke mot allmennhetens rett til å ferdes i strandsonen og har heller ingen stengsler på sin eiendom. Han opplyser at han hadde tenkt å søke bruksendring fra hytte til bolig nå som vann og kloakk er i orden og hevder planforslaget umuliggjør dette.

21. Sveinung Wangensteen (11.10.07)

Eier av gnr 111 bnr 123 og 143 uttaler at det allerede er avsatt plass til atkomst og parkering for den ubebygde tomte 111/143 og er usikre på om Fylkesmannens uttalelse om å vurdere byggeforbud på ubebygde tomter, også gjelder her.

22. Advokat Eva Westby på vegne av Christian Bjerke (12.10.07)

Westby, som representerer eier av gnr 111 bnr 74, fastholder at dersom strandsonen nedenfor Bjerkes eiendom skal reguleres for allmennheten, må den i sin helhet reguleres som friområde som dermed innløses av kommunen. Westby opplyser at eiendommen 111/190 er avgjørende for tilgjengeligheten til nedenforliggende strandområde.

23. Even Holte (14.10.07)

Holte eier en strandparsell i området foreslått som spesialområde/ friluftsområde Sf1 og ønsker å bygge et naust til en båt som ikke kan ligge åpent med hensyn til sikkerhet. På bakgrunn av dette og statlige myndigheters uttalelse, har de dermed et forslag til en endring av ordlyden under bestemmelsenes punkt 9: ”Det tillates bygging av små lagringshus så lenge de ligger tilbaketrukket, er godt integrert i omkringliggende landskap og ikke hindrer ferdsel i friluftsområdet”.

24. Kari Syversen, Svein Lundby, Torbjørn Lundby og Marit Lundby (15.10.07)

Søsknene Lundby, eiere av gnr 111 bnr 61, området foreslått til spesialområde naturvernområde SNv, uttaler at planområdet omfatter deler av deres barndomsrike. De er opptatt av at viktige trekk av opprinnelig kystkultur i området bør bli tatt vare på og at planen hindrer unødig utbygging med blant annet strenge reguleringsbestemmelser slik fylkesmannen og fylkeskommunen nevner. For område Bf2 mener de en må være varsom med byggetiltak. Når det gjelder spesialområde/ friluftsområde Sf2 og spesialområde/ privat småbåtanlegg i sjøen Sps er de sterkt imot å samle bryggene i en småbåthavn. De mener de må foreslå en maksimal størrelse for bryggene og forbud mot nye båthus. Videre mener de det er viktig at allmennheten får tilgang til Strandengodden, ”Mattisodden”, ved å sikre atkomst til denne.

Rådmannens kommentarer til uttalelsene:

Til uttalelse 6, 7, 8, 20, 22 og 24:

Når det gjelder Miljøverndepartementets veileder om bruk av formålet friluftsliv i en reguleringsplan, står det at denne kategorien skal benyttes for store sammenhengende områder utenfor tettsteder som skal brukes av allmennheten til friluftsliv der dette veier tyngre enn landbruks eller skogbruksinteressene og der kommunen ikke foretar opparbeiding utover opparbeiding og vedlikehold av stier og lignende. Arealene foreslått som spesialområde/ friluftsområde, er områder som henger sammen med selve sjøen.

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt det foreslåtte Sfl, plan- og bygningslovens § 25, 6. punkt, i stedet skal reguleres som friområde etter plan- og bygningslovens § 25 4. punkt vises det til **kommentarene til Fylkesmannens uttalelse (utt. 15) og under endringer av planforslaget, se nedenfor.**

Til uttalelse 9:

Det er foreslått regulert møteplass ved eiendommen gnr 111/123 fordi det her er tilstrekkelige arealer til dette.

Til uttalelse 10 og 20:

Den aktuelle eiendommen er, i likhet med samtlige eksisterende hyttetomter, foreslått regulert til byggeområde for fritidsboliger. Disse boligene er dessuten i nylig vedtatt kommuneplan for Ås 2007-2019, arealdelen, disponert til fritidsbebyggelse. En søknad om bruksendring vil dermed være i strid med kommuneplanens arealdel slik at det i tilfelle måtte søkes om dispensasjon fra denne.

Til uttalelse 11:

Planen legger ikke opp til at tomter kan fradeles for oppføring av ny bebyggelse i planområdet. Planforslaget er ikke til hinder for bruk av båt plass i Bogen. Reguleringsbestemmelse for strandområdene vil imidlertid bli noe endret som følge av innkomne bemerkninger fra fylkesmannen og fylkeskommunen. Dette vil berøre utbygging av både brygger og båthus/strandboder. Det forutsettes i planforslaget at parkering løses på egen grunn. Med egen grunn menes arealet som ligger innfor de eiendomsgrensene som er vist for den enkelte tomt. Vi gjør i den forbindelse oppmerksom på at alt areal mellom foreslått regulert privat vei og selve hyttene er foreslått innlemmet i hyttetomtene.

Til uttalelse 12:

Kommunen tar uttalesene knyttet til reguleringsbestemmelsene til etterretning og vil endre innhold og ordlyd i bestemmelsene i tråd med innspill fra fylkesrådmannen.

Uttalelse 14 og 21:

Når det gjelder reguleringsplanens håndtering av eksisterende ubebygde tomter, vil det ikke bli foreslått byggeforbud for disse. En av tomtene foreslås imidlertid sammenføyd med naboeiendommen, som har samme eier.

Til uttalelse 15 (fylkesmannens miljøvernavdeling):

Når det gjelder sikring av ferdselsmuligheter i det foreslåtte Sfl, vil kommunen vurdere å legge hele eller deler av Sfl ut til friområde etter plan- og bygningslovens § 25 punkt 4.

Alternativt må atkomst, slik Fylkesmannen påpeker, sikres bedre gjennom avtaler og planbestemmelser samt informasjonstiltak.

Innsigelse til planbestemmelsenes 9 b og til bestemmelse 10 til foreslått spesialområde/ privat småbåthavn SPs er tatt til etterretning og endret i tråd med Fylkesmannens kommentarer. I tillegg er det foreslått en strandsonegrense i planområdets byggeområder.

Til uttalelse 16:

Viste byggegrensener angir fremtidig plassering av huset og eventuelle tilbygg. Dersom disse beskjerer eksisterende hus, er det gjerne fordi huset ligger nærmere eiendomsgrense enn de ”normale” 4 meter.

Til uttalelse 17:

Planforums forslag om å ikke innlemme ubebygde tomter i planområdet, er ikke imøtekommet. Flateskjær og Tuskjær vil ikke bli innlemmet i planområdet ettersom de vil bli sikret fra statlig hold gjennom vern etter naturvernlovens §§ 9 og 14. Det er lagt inn møteplass sør i planområdet i forbindelse med avkjøring til gårdsbruket Strandenga.

Til uttalelse 18:

Kommunen ønsker ikke å innlemme strandparsellen gnr 111/53 i fritidseiendommen gnr 111/45 av prinsipielle grunner.

Til uttalelse 19:

Kommunen stiller spørsmål ved opplysningen om at Palmstrøm har et småbåtanlegg liggende i område Bf1. NB: sjekke denne

Til uttalelse 23.

Tas til orientering.

Endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn:

Det er foreslått en rekke endringer av planforslaget som følge av uttalelser fra berørte eiere og myndigheter i forbindelse med offentlig ettersyn.

Friområde F eller spesialområde/ friluftsområde Sf1

Når det gjelder hvorvidt området betegnet som Sf1 i nordre del av planområdet, den såkalte ”Mattisodden” skal reguleres til friområde eller spesialområde friluftsområde, vil dette være en sak som politikerne må ta stilling til i forbindelse med sluttbehandling av reguleringsplanen.

Friområde(Fr) i henhold til plan- og bygningslovens § 25 4. punkt

Miljøvernavdelingen hos fylkesmannen er av den klare oppfatning av at kommunen best sikrer allmennhetens tilgang til strandområdet ved å regulere det foreslåtte området Sf1 til friområde. Det opplyses at kommunen har anledning til å søke om tilskudd til sikring av statlige friområder. **Reguleringsplankart alternativ 1 med bestemmelser alt 1 viser planforslaget med ”Mattisodden” med mer som friområde F, se vedlegg 2.**

Spesialområde/ friluftsområde(Sf1) i henhold til plan- og bygningslovens § 25 6. punkt

Dersom kommunen ønsker å sikre allmennheten ferdsel i området ved å opprettholde området som spesialområde/ friluftsområde, må det i tillegg til planbestemmelser slik Miljøvernavdelingen uttaler, gjøres avtaler med grunneiere for å sikre atkomst til området.

Videre må fysiske barrierer fjernes, og det må det settes opp skilt. Nå er det imidlertid slik at eier av gnr 111 bnr 7, Bjørn Ingar Tingstad, gjennom sin advokat Skarpholt (uttalelse 8 over), har gitt uttrykk for sterk misnøye med kommunens foreløpige planforslag og har derimot bedt om at den nordlige delen av hans eiendom reguleres til boligformål. **Reguleringsplankart alternativ 2 med bestemmelser alt 2 viser planforslaget med "Mattisodden" med mer som spesialområde/ friluftsområde Sf1.**

Ved å velge en løsning som regulerer Strandengodden eller "Mattisodden" til spesialområde/ friluftsområde, vil en vanskeliggjøre gjennomføring av en sikker atkomst, noe som er en forutsetning for allmennhetens tilgang til området. Det viktigste ved et slikt valg, er imidlertid at en hindrer videre nedbygging av strandsonen. Dette vil kunne være et alternativ dersom kommunen ikke får tilskuddsmidler eller selv ønsker å (eventuelt) måtte ekspropriere området.

Andre endringer:

Det foreslås dessuten å redusere det grønne området ved "Mattisodden" noe ved å ta ut den østligste delen som innbefatter deler av eiendommene gnr 111/74 og gnr 111/69, se revidert plankart, ettersom dette ikke utgjør noen naturlig del av grøntområdet for øvrig.

Reguleringsbestemmelser

Det foreslås en rekke endringer av reguleringsbestemmelsene som følge av blant annet uttalelsene fra Akershus fylkeskommune og varsel om innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling til bestemmelsenes § 9b (spesialområde/ friluftsområde) og 10 (spesialområde/ privat småbåtanlegg i sjøen). Det er også gjort endringer om tillatt bruksareal fra 80 T-BRA til 75 T-BRA i samsvar med kommuneplanbestemmelsene.

Helt konkret har noen bestemmelser fått disse endringene:

- Det er foreslått to sett bestemmelser, ett der spesialområde/ friluftsområde (Sf1) er foreslått som friområde (Fr) og ett uendret. Sjøområdet utenfor er endret tilsvarende.
- Til 2. Fellesbestemmelser,
punkt b. *Tilbygg bør utformes slik at....osv.*
punkt c. *Bebyggelsen tillates ikke oppført nærmere sjøen....osv*
- Til 4. Uthus, garasje/carport for Bb1-Bb2,
punkt a. *Uthus, garasje/carport bør oppføres som frittliggende bygning og ikke sammenbygd...osv*
punkt b. *Det kan tillates uthus, garasje/carport på inntil 36 m² BYAosv*
- Tilsvarende som over for 6. Uthus, garasje/carport for Bf1-Bf8
- Til 5. Byggeområder for fritidsbebyggelse
punkt c. *...samlet terrasseareal kan være inntil 15 m² BYA...osv*
- I tillegg er det foretatt endringer og sammenføringer av bestemmelsene 9-11 for spesialområde/ friluftsområder (Sf1-Sf3)) og spesialområde/ småbåtanlegg (Sps) i sjøen og friområde i sjøen (Frs). Endringene innebærer en betydelig innstramning av muligheten for oppføring av ny bebyggelse i strandsonen, se vedleggene 4, 5 og 6.

Strandsonegrense

I uttalelsen fra miljøvernavdelingen vises det til at det i rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden ligger en anmodning til kommunene om å fastsette en *strandsonegrense* basert på økologiske og bruksmessige forhold for hele kystlinjen. Vi forstår strandsonebegrepet til å bety det samme som en byggegrense og har regulert tydelige byggegrensener mot sjøen innenfor byggeområdene.

For øvrig er byggegrensene foreslått endret for flere av eiendommene langs Kollenveien og Ringkollen.

Oppsummering og konklusjon:

Med henvisning til saksutredningen og diskusjonen av alternativ planstatus for området Strandengodden, også kalt "Mattisodden", anbefaler rådmannen at kommunestyret vedtar innstilling alternativ 1 med tilhørende reguleringskart og reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien. Dette innebærer at "Mattisodden" reguleres til friområde (Fr).

Utv.sak nr 115/07**SØNDRE MOER - FORELØPIG REFUSJON FOR UTGIFTER TIL
OPPARBEIDELSE AV VEIANLEGG - REVIDERTE PLANER**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: L81

Saknr.: 07/1194

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	57/07	31.05.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	115/07	06.12.2007

Instilling:

1. Vedtak i sak 57/07 i HTM annulleres.
2. Detaljplaner for veianlegg inkl.kostnadsoverslag datert 30.10.2007 for fremføring av ny hovedadkomstvei fra Brekkeveien til Søndre Moer godkjennes; jfr plan-og bygningslovens §52.
3. Refusjonspliktig areal omfatter godkjente reguleringsplaner for Nordre Moer, samt delområdene N1, B4, B5, B6, B7 og B8 for Søndre Moer, som vist på oversiktskart av 23.11.2007
4. Foreløpig refusjonsbeløp som er beregnet og fremgår av brev datert 30.10.2007 godkjennes; jfr plan-og bygningslovens §53.

Ås, den 24.11.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
komm.ing.**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:****Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 31.05.2007:

I forbindelse med opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg for boligutbygging på Søndre Moer, gjøres følgende vedtak:

1. Refusjonsenheten fastsettes til reguleringsplanområdet for Moer Nordre; felt B1,B2 og NB1, samt del av reguleringsplan for søndre Moer; felt B4,B7,B8,B5,B6 og N1; jfr plan-og bygningslovens §47.
Refusjonspliktig areal innen refusjonsenheten utgjør 124 321 m2.
2. Foreløpig refusjonsberegning gitt som vedlegg i brev fra Skanska Bolig AS datert 10.05.2007 godkjennes; jfr plan-og bygningslovens §53.

Tidligere politisk behandling:

HTM; sak 57/07

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 30.10.2007 m/vedlegg fra advokatfirma DALAN

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev av 30.10.2007 m/vedlegg fra advokatfirma DALAN

Detaljplaner for kommunaltekniske anlegg

Utskrift av saken sendes til:

Advokatfirma DALAN

Sweco Grøner AS, Ski

Ås Utviklingsselskap ANS

Stalex Eiendomsutvikling

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Skanska Bolig AS har planer om å foreta boligutbygging på Søndre Moer på grunnlag av godkjent reguleringsplan. Reguleringsplanen setter krav om at ny adkomstvei (vei 1) til det aktuelle området skal bygges før boligbygging kan påbegynnes. Vei 1 ligger på nabo-eiendommen Moer Nordre. Denne eiendommen tilhører Ås Utviklingsselskap ANS. I den forbindelse har Skanska Bolig AS forsøkt å få til en minnelig samarbeidsavtale med Ås Utviklingsselskap ANS om opparbeidelse og kostnadsfordeling av nødvendige kommunaltekniske anlegg. Dette arbeidet har ikke ført fram. For at Skanska Bolig AS skal kunne gjennomføre sine boligutbyggingsplaner, må de derfor selv sørge for fremføring av vei 1 og vei 4 i samsvar med godkjent reguleringsplan. Skanska Bolig AS ønsker derfor at utgifter knyttet til veiopparbeidelsen fordeles etter plan-og bygningslovens refusjons-bestemmelser.

I denne forbindelse utarbeidet Skanska Bolig AS den 10.04.2007 planer for de aktuelle veianlegg med tilhørende kostnadsoverslag. HTM gjorde vedtak om foreløpig refusjonsbeløp i sak 57/07. Skanska Bolig AS har ved brev av 30.10.2007 utarbeidet reviderte planer for veianleggene, og ønsker å fremme ny sak om foreløpig refusjonsbeløp for det aktuelle tiltaket. Dette innebærer at HTM's vedtak i sak 57/07 må annulleres.

Planen som nå legges fram omfatter bygging av ny adkomstvei/samlevei (vei 1) til Søndre Moer fra kryss med Brekkeveien, opparbeidelse av rundkjøring i kryss med Brekkeveien, omlegging av Brekkeveien inkl bygging av ny gang-og sykkelvei langs denne fra rundkjøring og sydover til Tunveien/Sagaveien, opparbeidelse av vei 4, samt komplett veilysanlegg langs nevnte veier og overvannssystem inkl. fordrøyningsbasseng for veianleggene.

Fremføring av hovedledninger for vann og avløp for Moer Nordre i fellesgrøft med overvannsanlegget for vei 1 og langs denne omfattes ikke av tiltaket, og dermed heller ikke i refusjonssaken. Utbygger av Moer Nordre må derfor sørge for fremføring av nye hovedledninger for vann og avløp for dette området, når det blir aktuelt med utbygging av Moer Nordre.

Utarbeidet plan omfatter en detaljert anbudsbeskrivelse med kostnadsberegning av veianleggene, et oversiktskart av refusjonspliktig areal, og hvilke eiendommer som får nytte av tiltaket, og som dermed også skal svare refusjon.

Kostnadsoverslaget som følger planen er basert på laveste tilbud fra entreprenør tillagt 5% for uforutsette arbeider, samt utgifter til administrasjon, planlegging og finansiering tilsvarende 20% av anleggskostnaden.

Kostnadsoverslaget er som følger:

Ledelse	kr	245 000
Forberedende tiltak og generelle kostnader		520 480
Sprengning og masseflytting		506 930
Grøfter, kummer og rørledninger		818 146
Veifundament		1 852 765
Veidekke		1 129 150
Veitstyr og miljøtiltak		1 658 350
<u>5% uforutsett</u>		<u>319 224</u>
Sum anleggskostnad	kr	7 050 000
<u>Ledelse, adm., finans. etc, ca 20%</u>		<u>1 410 000</u>
Total sum ekskl. mva	kr	8 460 000

På grunnlag av ovennevnte har Skanska Bolig AS som tiltakshaver foretatt en beregning av foreløpig refusjonsbeløp fordelt på de eiendommer som blir berørt av tiltaket. Beregningen er basert på reglene nedfelt i plan-og bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Plandokumentene er oversendt de eiendommer som blir berørt av tiltaket til uttalelse, med en frist på tre uker.

Av plandokumentene fremgår det følgende foreløpig refusjonsbeløp fordelt på de ulike delområdene i reguleringsplan, inkl. fire fradelte boligtomter i delområdene B1 og B2:

Nordre Moer, felt B1	kr	137 475
Nordre Moer, felt B2	kr	2 145 033
Nordre Moer, felt NB1	kr	2 832 408
Søndre Moer, felt B4/B7/B8	kr	1 537 690
Søndre Moer, felt B5/B6	kr	933 138
Søndre Moer, felt N1	kr	874 256

Alle beløp er ekskl.mva

Innen felt B1 er det fradelt tre boligtomter – gnr/bnr 54/362; 54/363; 54/364. Alle boligtomtene eies av Stalex Eiendomsutvikling. Innen delområde B2 er det fradelt en boligtomt ; gnr 54 bnr 369, som også eies av Stalex Eiendomsutvikling. Øvrig areal innen reguleringsplanområde for Moer Nordre eies av Ås Utviklingsselskap ANS, mens delområdene oppført under Søndre Moer eies av Skanska Bolig AS.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Foreliggende planer for veianleggene er utarbeidet i samsvar med kommunens krav og normer. Kostnadsoverslaget er basert på laveste tilbudspris med normale påslag. Plandokumentene med kostnadsoverslag er sendt til alle eiendommer som blir berørt av tiltaket til uttalelse. Det er ikke mottatt noen uttalelser innen fristen på tre uker.

Ut fra dette foreslås det at kommunen godkjenner utarbeidet detalplan m/tilhørende kostnadsoverslag datert 30.10.2007; i overensstemmelse med plan-og bygningslovens §52.

Av plandokumentene – oversiktskart av 23.11.2007 - fremgår det hvilke områder som utgjør refusjonsenheten, og hvilke spesifikke areal som er refusjonspliktige innen enheten. Plandokumentene viser videre en detaljert beregning av foreløpig refusjon, og at denne beregningen er foretatt på grunnlag av plan-og bygningslovens refusjonsbestemmelser §50.1.

Således tilrådes at foreløpig refusjonsbeløp som beregnet i foreliggende planer godkjennes; jfr plan-og bygningslovens §53.

Utv.sak nr 116/07**GNR.113 BNR.1 - ASKEHAUG GÅRD - DEPONI AV RENE
MASSER/MASSEDEPONI**

Saksbehandler: Gunnar Larsen

Arkivnr: GB 113/1

Saknr.: 06/2955

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/07	11.01.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	116/07	06.12.2007

Innstilling:

1. Deponiet er utført på en tilfredsstillende måte, og er tilført masser som ikke medfører forurenset sigevann.
2. Det tillates tilført ytterligere ca 1000m³ til vestre del av deponiområde i forhold til bygningsmyndighetens tillatelse av D 0106/01.
3. Ved avslutning av deponiet skal det foretas god komprimering av fyllingsfoten mot nord, og overvannsutløp fra deponiet samt avskjærende grøft i fyllingsfoten skal steinsettes. Videre skal det etableres steinsatte overflatevannsgrøfter i de mest erosjonsutsatte områder på deponiet. Deponiområdet skal vegetasjonsetableres straks forholdene ligger til rette for det.
4. Avslutningen av deponiet skal godkjennes av kommunen v/HTM.

Ås, den 25.11.2007

Arnt Øybekk
Teknisk sjefGunnar Larsen
Komm.ing.**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.01.2007:**

Gunnar Kvande Pettersen erklærte seg inhabil og forlot møterommet.

Gerd Berntsen foreslo:

1. Arbeidet med massedeponiet på Askehaug gård stanses omgående inntil det er gjennomført oppmåling av massen.
2. Driftsansvarlig for deponietableringen sørger for prøvetaking av sigevann og jordmasser.

Arne Hillestad foreslo som punkt 3

3. Det gjennomføres geotekniske undersøkelser av området

Gerd Berntsen foreslo som punkt 4

4. Når oppmåling av massen og analyseresultatene fra sigevannsprøvene, jordprøvene og den geotekniske undersøkelsen foreligger, tas saken opp igjen i HTM

Votering:

Forslagene til Gerd Berntsen og Arne Hillestad ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 11.01.2007:

1. Arbeidet med massedeponiet på Askehaug gård stanses omgående inntil det er gjennomført oppmåling av massen.
2. Driftsansvarlig for deponietableringen sørger for prøvetaking av sigevann og jordmasser.
3. Det gjennomføres geotekniske undersøkelser av området

Når oppmåling av massen og analyseresultatene fra sigevannsprøvene, jordprøvene og den geotekniske undersøkelsen foreligger, tas saken opp igjen i HTM

Avgjørelsesmyndighet:

HTM

Vedlegg som følger saken trykt:

Analyseresultater av sigevannsprøver

Geoteknisk vurdering datert 21.11.2007

Oversiktskart av deponiområdet før oppfylling.

Oversiktskart av deponiområdet etter oppfylling datert 23.11.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Analyseresultater av sigevannsprøver

Geoteknisk vurdering datert 21.11.2007

Oversiktskart av deponiområdet før oppfylling.

Oversiktskart av deponiområdet etter oppfylling datert 23.11.2007

Volumberegning

Utskrift av saken sendes til:

Jens Fortun

Svein Burum

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

I møte i HTM den 11.01.2007 sak 09/07 ble det gjort følgende vedtak:

4. *Arbeidet med massedeponiet på Askehaug gård stanses omgående inntil det er gjennomført oppmåling av massen.*
5. *Driftsansvarlig for deponietableringen sørger for prøvetaking av sigevann og jordmasser.*
6. *Det gjennomføres geotekniske undersøkelser av området*

Når oppmåling av massen og analyseresultatene fra sigevannsprøvene, jordprøvene og den geotekniske undersøkelsen foreligger, tas saken opp igjen i HTM.

I møte den 15.11.2007 i HTM ble det gjort vedtak om at den driftsansvarlige for massedeponiet måtte legge fram resultatene fra de undersøkelser som pålagt i sak 09/07 i HTM.

Det er foretatt undersøkelser av sigevannet. Analyseresultatet viser at sigevannet ikke er forurenset. Dokumentasjon av analyseresultatet ligger ved saken. Undersøkelsene og analysen er utført av Bioforsk.

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av deponiområdet slik det fremstår i dag. Denne vurderingen er utført av firma Sweco Grøner, Lysaker v/Jan Slunggård, og resultatet er presentert i et notat av 21.11.2007. Rapporten følger vedlagt. Konklusjonen er at deponiet er utført på en tilfredsstillende måte, og at det ikke er fare for utglidning av masser fra deponiet. Det anbefales at det i forbindelse med avslutningen av deponiet fyllingsfoten i nord komprimeres, og at overvannsutløp fra deponiet steinsettes. Videre tilrådes det at det etableres vegetasjon på deponiet så fort som mulig, for å redusere muligheten for overflate-erosjon.

Det er også foretatt oppmåling av deponiområdet (den 08.11.2007), som vist på oversiktskart i m=1:1000 av 20.11.2007. Volumberegninger basert på nevnte målinger og cotekart i m=1:1000 før oppfyllingen, viser at det tilført ca 55 000 m³ (55 006m³). Volumberegningen ligger i saksmappen.

Konklusjon:

Oppmåling av deponiområdet viser at det er tilført ca 55 000m³ masser til deponiet. I plandokumentene for deponiet er det på grunnlag av oversiktskart i m=1:5000 antydnet et totalt deponivolum på ca 56 000. Dette volumet er også godkjent av bygningsmyndigheten.

Analyseresultat tatt i mars 2007 og tidligere indikerer at massene som er tilført deponiet ikke medfører forurensning.

Geoteknisk vurdering utført i november 2007 konkluderer med at deponiet er utført på en tilfredsstillende måte, og at det ikke er fare for utglidning av masser fra deponiet. Det tilrådes at deponiet begetasjonsetableres så fort som mulig.

Ut fra dette bør deponiet slutføres med tilførsel av ytterligere ca 1000 m³. Deponiområdet vegetasjonsetableres straks forholdene tillater det, og det etableres steinsatte grøfter i overflaten på de mest erosjonsutsatte områder. Videre komprimeres fyllingsfoten i nord godt, og overvannsutløp fra deponiet og avskjærende grøft i fyllingsfoten i nord steinsettes.