

ÅS KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og miljø har møte i Lille sal, Rådhuset

14.02.2008 kl. 18.00

Oppmøte på Løvstad kl 17.00 for befaring i Strandengveien.

Møtet starter med orientering fra Hafslund Nett om Lokal energiutredning 2007 for Ås kommune. Orienteringen vil starte ca kl.18.00, når utvalget er tilbake fra befaringen. Utredningen kan finnes på hjemmesidene til NVE eller Hafslund

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

Saksliste:

Referatsak

Notat "Om byggesaker på Kjærnes" fra teknisk sjef

Utv.sak nr5/08 07/2337
MØTEPLAN HTM - 2 NYE MØTER I 2008

Utv.sak nr6/08 08/306
OMLEGGING AV HOVEDLEDNING FOR VANN VED RIISJORDET FINANSIERING

Utv.sak nr7/08 07/1193
SØNDRE MOER - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Utv.sak nr8/08 05/3247
R-236 - REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED STRANDENGVEIEN

Utv.sak nr9/08 08/122
GNR 111 BNR 1 - KJÆRNESLIA BOLIGFELT - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr10/08 05/3318
R-239 - REG.PLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE - OPPEGÅRD GRENSE

Utv.sak nr11/08 07/2621
GNR 95 BNR 1 - KROSSER GÅRD - SØKNAD OM DELING

Utv.sak nr12/08 05/3148
GNR 80 BNR 1 - SENNEBRÅTE - RIVING AV STABBUR

Utv.sak nr13/08 07/2223
GNR 40 BNR 15 - SYVERUDVEIEN 70 - TILBYGG TIL HYTTE - DISPENSASJON

Utv.sak nr14/08 07/2630
GNR 42 BNR 69 - SKOGVEIEN 16 - FRYDENHAUG BARNEHAGE - UTVIDELSE

Utv.sak nr15/08 07/2485

GNR 50 BNR 67 - GRANHEIMLIA 47 - TILBYGG - ENEBOLIG

Utv.sak nr16/08 06/2865
GNR 109 BNR 71 - STEINALDERVEIEN 9 - ENDRING AV TAKKONSTRUKSJON

Utv.sak nr17/08 04/2517
**GNR 55 BNR 2 M.FL. - ÅS SENTRUM ØST - FELT D ENDRING AV MATERIALBRUK I FASADE
MOT FOTGJENGERUNDERGANG**

Utv.sak nr18/08 07/2330
GNR 75 BNR 114 - KROERVEIEN 111 - CARPORT MELDING OM TILTAK

Utv.sak nr19/08 07/1592
GNR 113 BNR 137 - ORRELIA - FLERMANNSBOLIG - HUS A KLAGESAK

Utv.sak nr20/08 06/1876
**R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN -
FRIOMRÅDE, LEKEPLASS**

Utv.sak nr21/08 07/1987
R-106/3M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV ADKOMSTVEI

Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på Rådmannskontoret.

Ås, 08.02.2008

**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 5/08
MØTEPLAN HTM - 2 NYE MØTER I 2008

Saksbehandler: Arnt Øybekk	Arkivnr: 033	Saknr.: 07/2337
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	5/08	14.02.2008

Innstilling:

I tillegg til tidligere vedtatte møtedatoer fastsettes det to ekstramøter
23. oktober kl. 1800
11. desember kl 1800

Ås, 14.02.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Utskrift av saken sendes til: HTM
Internett

SAKSUTREDNING:

Hovedutvalg for teknikk og miljø foreslo i møte 17.1.08 om 2 å avholde to ekstramøter høsten 2008. Høstens siste møte kommer for tidlig. Det var derfor ønske om et senere møte og 11. desember ble foreslått. I tillegg ble det ytret ønske om et eget møte for å diskutere handlingsprogram og budsjett for teknikk og miljø. Det ble foreslått ny møtedag 23. oktober.

Utv.sak nr 6/08
OMLEGGING AV HOVEDLEDNING FOR VANN VED RIISJORDET
FINANSIERING

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: M21	Saknr.: 08/306
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	6/08	14.02.2008

Innstilling:

1. Omlegging av hovedvannledning ved Riisjordet foretas i løpet av 1.halvår 2008 i trase som vist på oversiktskart datert 02.01.2008.
2. Utgifter til omlegging – inntil 3,0 mill.kr – finansieres med bruk av fondsmidler på vannsektoren.

Ås, den 03.02.2008

Per A.Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Tidligere politisk behandling:

Kommunestyrets vedtak om tiltaksplan i vannsektoren i møte den 28.11.2007

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

HTM

Formannskapet

Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

Oversiktskart i m=1:3000 datert 02.01.2008

Utskrift av saken sendes til:

Økonomisjefen

Kommuneingeniøren

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Det har vært gjentatte brudd på hovedvannledningen i 2007 på strekningen fra E18 over jordet mot Kongeveien og Riis gård. Hovedvannledningen er i meget dårlig tilstand. Det er derfor påkrevd å legge ny vannledning som erstatning for eksisterende, slik at det igjen etableres en sikker vannforsyning til området.

Det er foreslått ført fram ny hovedvannledning i trase som fremgår på vedlagte oversiktskart i m=1:3000 datert 02.01.2008. Foreslått trase er ca 700m lang. Den nye vannledningen er

planlagt ført fram på eiendommen til Georg William Sverdrup. Avtale om dette er etablert. Akershus fylkeskommune har gitt tillatelse til at registrering av fornminner i ledningstraseen kan foretas samtidig med ledningdfremføringen. Planer er under utarbeidelse, og det forventes at ledningsarbeidet kan påbegynnes like etter påske.

Antatt anleggsutgift er 3,0 mill.kr. Det er ikke avsatt midler til gjennomføring av dette tiltak i 2008, men ut fra vedtaket i kommunestyremøte den 28.11.2007 om revidert tiltaksplan for vannforsyning, foreslås tiltaket finansiert med bruk av fondsmidler.

(Kommunestyrets vedtak er som følger:

Forslag til tiltaksplan for vannforsyning for perioden 2008-2013 som vist i tabell 2 i dette saksfremlegget godkjennes med følgende tillegg:

På strekningen fra Nygårdskrysset over jordet mot Riis gård, foreslås det å fremskynde den eksisterende eternitledning med ny dersom de vedvarende brudd fortsetter.)

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Dette er et tiltak som er nødvendig for å opprettholde vannforsyningsnettet i tilfredsstillende stand, og med samme standard som det eksisterende vannledningsanlegget hadde da det var nytt. Dvs at dette anlegget er et vedlikeholdstiltak, og skal regnskapsmessig belastes driftsbudsjettet. Bruk av fondsmidler til finansiering av tiltaket er dermed legitimt.

Ut fra dette legges saken fram med forslag om at

1. vannledningen legges om som vist på oversiktskart av 02.01.2008 utgifter knyttet til omleggingen – inntil 3,0 mill.kr – finansieres ved bruk av vannfondsmidler.

Utv.sak nr 7/08
SØNDRE MOER - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

Saksbehandler: Gunnar Larsen	Arkivnr: L81	Saknr.: 07/1193
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	7/08	14.02.2008

Innstilling:

Skanska Bolig AS innvilges ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt 13 (rekkefølgebestemmelser) for reguleringsplan for Søndre Moer.

Ås, den 14.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Gunnar Larsen
komm.ing.

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg som følger saken trykt:

Brev av 07.11.2007 fra Skanska Bolig AS
Oversiktskart av reguleringsplanen for søndre Moer
Vårt brev av 10.01.2008.

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Brev av 07.11.2007 fra Skanska Bolig AS
Oversiktskart for reguleringsplan for søndre Moer
Reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for søndre Moer
Vårt brev av 10.01.2008

Utskrift av saken sendes til:

Skanska Bolig AS

SAKSUTREDNING:

Skanska Bolig AS søker ved brev av 07.11.2007, registrert ved postmottaket den 14.12.2007, om dispensasjon fra punkt 13 i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for søndre Moer. I pkt 13 i nevnte bestemmelser heter det:

- a) *Det tillates ikke igangsatt byggearbeid på felt B3 før forlengelsen av Briskeveien (vei 3) er ferdig opparbeidet.*
- b) *Det tillates ikke igangsatt byggearbeid på elt B4,B5,B6,B7,B8 og N1 før forlengelsen av Bjørkeveien (vei 2) og vei langs jernbanen fram til Brekkeveien (vei 1) er ferdig*

opparbeidet.

c) Før reguleringsplanen for søndre Moer kan realiseres, skal det foretas arkeologisk granskning av de berørte automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturminnelokalitetene R1, R2 og R3, markert på vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og atert 30.10.03. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Ovennevnte brev innebærer søknad om tillatelse til igangsetting av byggeprosjektet før bygging av ny hovedvei til søndre Moer er fullført. Søknaden begrunnes med at ytterligere utsettelse i forhold til den tiden det tar å bygge veien (ca 3 måneder), vil påføre Skanska Bolig AS store økonomiske tap i størrelsesorden 2-3 millioner kr, i form av renter, prisstigning og forsinkede inntekter fra salg av leiligheter. Forsinkelsen er oppstått på grunn av at grunneieren av Moer Nordre trenerer gjennomføring av fremføring av den aktuelle hovedveien så langt det lar seg gjøre. (Se egne sak om ekspropriasjon av veigrunn og sak om refusjon av utgifter til bygging av nevnte vei).

Videre opplyser Skanska Bolig AS at de må ha solgt ca 60% av alle boligene/leilighetene før de ønsker å starte utbyggingen. På grunn av usikkerhet knyttet til om/når tiltredelse av veigrunnen foreligger, anser Skanska Bolig AS det vanskelig å starte salg av boliger nå, fordi innflyttingstidspunkt i boligene/leilighetene ikke kan fastsettes på forhånd. Dersom dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene innvilges nå, mener Skanska Bolig AS at de kan starte salgsprosessen nå i stedet for å vente til ekspropriasjonssaken er ferdigbehandlet av fylkesmannen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Under behandlingen av reguleringsplanen var den aktuelle rekkefølgebestemmelsen et viktig element for godkjenningen av planen. Rekkefølgebestemmelsen er vedtatt fordi kommunestyret ønsker at all anleggstrafikk under utbyggingsperioden skal kunne skje på den nye hovedveien istedenfor på eksisterende boligveier på Søndre Moer, samt at atkomsten til og fra det planlagte boligområdet i hovedsak skal kanaliseres til denne hovedveien. Således har kommunestyret lagt meget stor vekt på en god og sikker trafikkavvikling ved etableringen av dette boligfeltet, både under utbyggingsfasen og når boligområdet er ferdig utbygd.

Ovennevnte forutsetninger skal legges til grunn for planprosessen for utbygging av området, og har hele tiden vært kjent for Skanska Bolig AS. Reguleringsplanen for Søndre Moer ble vedtatt i november 2003. Utbygger har således hatt relativ god anledning til å sørge for å planlegge gjennomføring av prosjektet i samsvar med rekkefølgebestemmelsene på et tidligere tidspunkt. At arbeidet med plangjennomføring av utbyggingsområdet nå viser seg å bli noe mer tidkrevende enn kanskje forutsatt, anses derfor ikke å være grunnlag for å dispensere fra den aktuelle rekkefølgebestemmelsen.

Ut fra dette legges saken fram for HTM med innstilling om at det ikke innvilges dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene.

Utv.sak nr 8/08

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
Hovedutvalg for teknikk og miljø	8/08	14.02.2008
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 14.02.2008:

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 04.02.2008

Per A. Kierulf
Rådmann

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

Kristin Hegvik Torgersen foreslo: saken utsettes.

Håvard Steinsholt foreslo at følgende vurderes før saken fremmes på nytt:
HTM ber om at reguleringsbestemmelser vurderes utformet slik at omgjøring til boliger gjøres kurant, likevel slik at boligbruk ikke kan skje før gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien er på plass.

Kommuneplanutvalget må ta stilling til en del av disse spørsmålene.

Utvalget befarer området.

Votering:

Saken utsettes.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2007:

Saken utsettes.

Før saken tas opp på nytt ber HTM om at reguleringsbestemmelser vurderes utformet slik at omgjøring til boliger gjøres kurant, likevel slik at boligbruk ikke kan skje før gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien er på plass.

Kommuneplanutvalget må ta stilling til en del av disse spørsmålene.

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 allmennyttig 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 reguleringssjefen 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 allmennyttig formål.

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 ivaretatt 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. Beredsskapsstaben 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 strømforskyning 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 regulerings sjefen 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 friluftslovens 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, Kollenveien 7, 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 Nordbytnun 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, Strandengveien 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 bestemmelsenes 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, bestemmelsenes 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 tilbaketrasket 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 tomte 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 Sf1 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 friluftformål, 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 strandsonегrense 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 tomta.

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 reguleringsjefen 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 Sfl 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 tomta 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 foreslås 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 Sf1, 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 båtplass 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 Sf1, vil kommunen vurdere å legge hele eller deler av Sf1 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 planområdet bygeområder.

Til uttalelse 16:

Viste byggegrenser 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 forutsetningen 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 miljøvernavdeling 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. Bygeområder for fritidsbebyggelse
punkt c. *...samlet terrasseareal kan være inntil 15 m2 BYA...osv*
- I tillegg er det foretatt endringer og sammenføyer 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).

Kommentar til behandling i det faste utvalget for plansaker 06.12.2007:

Utvalget vedtok å utsette saken, idet reguleringsbestemmelsene ønskes utformet slik at omgjøring til boliger gjøres kurant, likevel slik at boligbruk ikke kan skje før gang- og sykkelvei langs kjærnesveien er på plass. Til dette har skrev teknisk sjef følgende notat som ble lagt fram på møte i utvalget 17.01.2008:

"Teknisk sjef viser til sak 114/07: Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for et område ved Strandengveien.

Saken ble forelagt hovedutvalget i møte 6. desember 2007, til 2. gangs behandling. Hovedutvalget vedtok følgende:

Saken utsettes.

Før saken tas opp på nytt ber HTM om at reguleringsbestemmelsene vurderes utformet slik at omgjøring til boliger gjøres kurant, likevel slik at boligbruk ikke kan skje før gang- og sykkelvei langs Kjærnesveien er på plass.

Kommuneplanutvalget må ta stilling til en del av disse spørsmålene.

Teknisk sjef har vurdert saken nærmere og vil gi følgende kommentarer til saken:

Det kan være visse fordeler ved en reguleringsplan med bestemmelser utformet slik at omgjøring til boliger blir kurant, spesielt fordi man må regne med at flere av hytteeierne ønsker en slik bruksendring, foruten at en og annen allerede har tatt i bruk hytta til boligformål uten kommunens godkjenning. Ulempene med en slik endring er på den annen side flere:

- 1. Området er det eneste hytteområdet på Kjærnes som i henhold til kommuneplanen i hovedsak er disponert til område for fritidsbebyggelse. Forslaget til reguleringsplan bygger på denne forutsetningen. På Kjærnes er det i henhold til kommuneplanen bare forutsatt en begrenset boligbygging.*
- 2. I området ved Strandengveien er det byggeforbud inntil det foreligger en reguleringsplan. Planarbeidet har pågått i lang tid, da det startet i november 2005. Det har vært arrangert møter med grunneierne, og planen har, etter mange diskusjoner og forsøk på å samordne motstridende interesser, nå fått en utforming som kan aksepteres av de fleste slik administrasjonen har oppfattet det.*
- 3. En ny vurdering av saken slik som foreslås av HTM, vil forsinke saksbehandlingen vesentlig, med ½ til 1 år. Reguleringsplanen må ut på ny høring, både til kommuneplanutvalget, fylkesmannen og fylkeskommunen, i tillegg til grunneierne. Mange av hytteeierne er allerede utålmodige fordi saksbehandlingen har tatt lang tid. De venter på å kunne oppgradere og utvide sine hytter og uthus til det som reguleringsplanen foreslår.*
- 4. En endring til boligformål, eventuelt gjennom en rekkefølgebestemmelse, vil innebære at Strandengveien må reguleres bredere. I dag er Strandengveien foreslått regulert som en privat vei med regulert totalbredde på 5 meter, inkludert grøftekanter, noe som stort sett tilsvarer dagens vei. En helårsvei fram til mange bolighus krever en helt annen standard, med regulert bredde på 7 – 8 meter. I tillegg vil en boligregulering normalt bety noe større bebyggelse enn en regulering til fritidsformål. Til sammen betyr dette en vesentlig større endring av terreng og miljø i et strandområde der det er et ønske om å bevare det vesentligste av eksisterende miljø.*
- 5. Det vises i denne sammenheng også til uttalelsene fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen som må antas å ha sterke innvendinger mot større forandringer enn det som er foreslått i foreliggende planforslag.*

Teknisk sjef foreslår derfor at saken behandles videre ut fra de forutsetningene som nylig vedtatt kommuneplan setter, altså at området opprettholdes som hytteområde. En regulering eller omdisponering til boligformål bør fortrinnsvis tas opp i forbindelse med rullering av kommuneplanen, et arbeid som ventes påbegynt i 2009.”

HTM bad i møte 17.01.2008 å få saken forelagt utvalget i uendret form.

Ny oppsummering og konklusjon:

Oppsummering og konklusjon er uendret:

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 9/08

GNR 111 BNR 1 - KJÆRNESLIA BOLIGFELT - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 111/1	Saknr.: 08/122
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	18/08	17.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	9/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.02.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 h, jfr. § 63, dispenserer det faste utvalg for plansaker fra reguleringsbestemmelse nr 16.0 b og godkjenner søknaden om deling av eiendom gnr 111 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse datert 17.01.2008, på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr på kr 6 010,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Det tinglyses at tomt B, C, gnr/bnr 111/180 og gnr/bnr 111/235, parsell II skal ha felles atkomstvei fram til Kjærneslia.
3. Det tinglyses at tomt E og gnr/bnr 111/125 skal ha felles atkomstvei fram til Kjærneslia.
4. Det tinglyses at de fradelte boligtomtene ikke kan bebygges før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnes brygge.

Ås, 30.01.2008

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 17.01.2008
3. Søknad fra Hjellnes Consult AS, datert 05.10.2007/ innkommet 09.01.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Kopi av reguleringsplan for deler av Kjærnes, vedtatt 10.05.2006
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Arne J. Kjærnes, Kjærnesveien 112, 1407 Vinterbro
Hjellnes Consult AS, Postboks 91 Manglerud, 0612 Oslo

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Hjellnes Consult AS, har på vegne av eier Arne J. Kjærnes, søkt om fradeling av fem boligparseller fra gnr 111 bnr 1, Kjærneslia (vedlegg 2 og 3). Arealet, Bb3 som er søkt delt er på ca 6,5 dekar og er i reguleringsplan for deler av Kjærnes, vedtatt 10.05.2006, regulert til boligformål.

Den opprinnelige delingsøknaden ble i følge søker levert inn til registrering i oktober 2007, men er kommet på avveie og har aldri blitt registrert. Det ble derfor avholdt et møte med søker 08.01.2008, og ny søknad ble sendt inn med mindre korrigeringer.

Søknaden er i henhold til reguleringsplanen og reguleringsbestemmelse nr 2.2 c der det heter at felt Bb3 kan deles i opptil 6 boenheter.

Tomt B og C får felles atkomst med gnr 111 bnr 180 og 235, parsell II. Tomt A og D får atkomst direkte fra Kjærneslia, mens tomt E får felles atkomst med gnr 111 bnr 125.

Før byggemelding behandles kreves det en detaljert utomhusplan for boligfelt Bb3.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om gang- og sykkelvei, jfr. reguleringsbestemmelse nr 16.0 b der det heter at: ”Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter eller bruksendring av fritidsboliger til boligformål innenfor planområdet, før gang- og sykkelvei er bygd langs Kjærnesveien fram til Nebbaveien/Kjærnes brygge.” Søker oppgir at det må sprenges noe i boligfeltet, blant annet til atkomstveier, og at overskuddsmaterialet kan brukes til opparbeidelse av gang- og sykkelvei fra Kjærnes brygge fram til Nebbaveien.

Det er ikke innkommet merknader til søknaden.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Søknaden om deling av boligfeltet Bb3 i fem boligparseller er i henhold til reguleringsplanen og vurderes som kurant. Søknaden om dispensasjon mener teknisk sjef er godt begrunnet. Det virker logisk å bruke overskuddsmasser i nærområdet til bygging av gang- og sykkelvei. Det vil redusere anleggstrafikken og vil gi en miljøgevinst. Det er imidlertid en forutsetning at boligtomtene ikke kan bebygges før gang- og sykkelveien er ferdig opparbeidet.

Teknisk sjef anbefaler at søknaden innvilges og at det gis dispensasjon med de vilkårene som framgår av vedtaket.

Utv.sak nr 10/08
R-239 - REG.PLAN FOR OMRÅDET NEBBA BRYGGE - OPPEGÅRD GRENSE

Saksbehandler: Ivar Gudmundsen

Arkivnr: REG R-239

Saknr.: 05/3318

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	10/08	14.02.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	/	
Kommunestyret	/	

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 14.02.2008:

Under henvisning til saksutredningen og 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 mellom Nebba brygge og Oppegård grense, i tre alternativer, som vist på kart datert 04.02.2008.

Planforslagene sendes dessuten berørte parter til uttalelse.

Ås, 04.02.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Tidligere politisk behandling:

Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2002 – 2012
Kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 - 2019

Avgjørelsesmyndighet:

Ås kommunestyre

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalget for plansaker 1. gang
Det faste utvalget for plansaker 2. gang
Kommunestyret (endelig vedtak)

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utsnitt av kommuneplankartet
2. Reguleringskart, alternativ 1, 2 og 3
3. Reguleringsbestemmelser
4. Skisse fra landskapsarkitekt Lønrusten
5. Bemerkning fra Christina Briskerud og Baard Myhre
6. Bemerkning fra Veilaget på Nebba

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter

SAKSUTREDNING:

Reguleringsmessige forhold:

Området er uregulert, men omfattes av kommuneplanen for Ås, arealdelen 2007 – 2019, vedtatt av Ås kommunestyre 20.06.2007. Området er i henhold til kommuneplanen disponert til boligområde og område for fritidsbebyggelse, samt LNF-område: Landbruks-, natur- og friluftsområde. Disponeringen er i hovedsak den samme som i tidligere kommuneplan av 2002 – 2012. I henhold til kommuneplanen er det dele- og byggeforbud i 100-meterbeltet langs Bunnefjorden.

Formålet med en reguleringsplan er å sikre allmennhetens ferdsel i strandsonen, samt å hindre en videre utbredelse av bebyggelse i strandsonen.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet omfatter hele området i kommuneplanen fra det regulerte naturvernområdet i Kjøybukta i sør til Oppegård grense i nord, i en lengde på ca 800 meter. Med en bredde på 100 meter og mer vil planområdet ha et areal på ca 100 dekar, i tillegg til et område i sjøen. Størsteparten av området er bratt, vestvendt ned mot Bunnefjorden, der det er et flatere parti sør for Nebba brygge. Deler av området er bebygde, hovedsakelig med hytter, men også med noen boliger. De ubebygde områdene er stort sett bevokst med barskog.

Adkomstvei:

Det er opprettet et veilag bestående av en del grunneiere i området. Veilaget har som formål å utbedre dagens gangvei gjennom området. Gangveien går fra Nebba brygge i sør og fram til eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18 i nord. Veilagets mål med utbedringen er å gjøre veien kjørbart fram til de tilliggende eiendommene og å redusere omfanget av den problematiske parkeringen langs Nebbaveien. Landskapsarkitekt Toralf Lørusten er engasjert for å planlegge utformingen av veien. Veien ligger på privat grunn og berører flere eiendommer. Det er ulike meninger i området om oppgradering av veien, som i dag er en idyllisk gangvei som snor seg mellom eiendommene.

Det er avholdt informasjonsmøte for grunneierne om planene i møte på Løvstad 19.10.2005. Bygnings- og reguleringsjefen anbefalte på møtet at det ble utarbeidet reguleringsplan for hele området med hytter og boliger dersom man først skulle prøve å oppgradere veien. I henhold til kommuneplanen skal området uansett reguleres.

Forslag til innhold i planen:

Planarbeidet er, som foran nevnt, igangsatt i henhold til kommuneplanens forutsetninger, foruten at planene og diskusjonen om oppgradering av gangveien gjør planlegging enda mer aktuelt. Kommunen utarbeider reguleringsplanen. Veien vil da inngå som en del av planen, uansett om den blir regulert som gangvei eller ikke. I planen vil man dessuten avklare bruken av eiendommene, om de bebygde eiendommene skal reguleres til dagens bruk, eller om noen eiendommene skal gå over fra fritidsbruk til helårsbruk – eller omvendt. Det settes bestemmelser om omfang, størrelse og utforming av bebyggelsen. Allmennhetens ferdselsmuligheter vil også være en del av planen, blant annet spørsmålet om videre

ferdselsmulighet på tvers av kommunegrensen til Oppegård. Store deler av planområdet vil dermed bli foreslått regulert til friluftsområde.

Forhåndsvarsling – innkomne forhåndsuttalelser:

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom annonse i lokalavisene 24.01.2006 og i brev av 18.01.2006 til berørte parter. Følgende uttalelser innkom til forhåndsvarslingen:

1. Akershus fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling (20.02.2006) viser til at området har potensial for fornminner, og krever arkeologisk registrering. Den varslede planen omfatter også sjøområder, og saken er derfor oversendt Norsk Sjøfartsmuseum. Nebba ligger innenfor et område som i ”Registrering og verdivurdering av kulturlandskap i Follo” er vurdert å inneholde kulturminne- og kulturmiljøverdier. Kommunen bes om å vurdere å regulere deler av området til bevaring.
2. Norsk Sjøfartsmuseum (27.02.2006) viser til at det er registrert betydelig mengde kulturhistorisk materiale på land, og at det er potensial for tilsvarende funn i sjøen. Det må derfor påregnes marinarkologisk befarings.
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvern avdelingen (22.02.2006) viser til at reguleringsplanen vil være i samsvar med kommuneplanen for Ås. Det forutsettes at kommunen legger til grunn kartleggingen av biologisk mangfold og viltkartleggingen i arbeidet med utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det er registrert områder som er vurdert som viktige. Spesielt gjelder dette for veien som går ned mot Bunnefjorden nord i området. Fylkesmannens beredskapsstab minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse.
4. Statens vegvesen (23.01.2006) har ingen merknader.
5. Oslofjordens Friluftsråd (21.02.2006) viser blant annet til at Veilaget på Nebba ønsker å endre en idyllisk gangvei til bilveistandard. Det vises til RPR for Oslofjorden der det blant annet heter: ”I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet ikke finne sted.” Allmennhetens ferdsmuligheter i området er allerede tilfredstilt på den eksisterende gangstien. Det bør avklares om området er bevaringsverdig, og om en veiutbygging vil ha negative konsekvenser for miljøet. OF har i innspill til kommuneplanen påpekt at det er viktig å etablere en kyststi langs strandsonen i Ås. Oslo arbeider for tiden med å etablere kyststier, og Nesodden har på sin side av Bunnefjorden allerede etablert kyststi. Det er ønskelig at reguleringsbestemmelsene legger inn muligheter for en fremtidig kyststi i området. Bruksendring av fritidseiendommer til helårsbebyggelse kan bety at eksisterende hytter blir revet og erstattet med nye bolighus. Grunneiere kan kreve helårsvei fram til en bolig. Etablering av bilvei og omregulering av bygningsmasse må derfor sees på samlet. OF viser til tidligere henvendelse ang. brakker og steinmolo på gnr 111 bnr 18 og en bred bilvei fram til Oppegård grense.
6. Hafslund Nett AS (10.02.2006) har nettstasjon samt høy- og lavspenningsanlegg i området. Dette må det tas hensyn til i det videre planarbeidet. For ny bebyggelse må det avsettes plass til nettstasjon.
7. Fred Hallager Juul (25.01.2006), som eier den ubebygde strandeieendommen Bårdrudstrand, gnr 35 bnr 112 i Oppegård, viser til at det i Oppegård er god atkomst sørover: Roald Amundsens vei – Svartskogveien – Lindekastveien – Sjødalstrandveien. Så er det stopp ved nyoppsatt gjerde og port. Harald Sjødalstrand ønsker å kunne vise med skilt hvor man kan komme sørover, men gamle veifar er omtrent stengt i Ås.
8. Odd og Terje Michaelsen (111/183), Christina Briskerud (111/60), Grethe Straith Henriksen, Erik Tallaksrud (111/26) og Yngve Nicolaisen (111/32, 36, 195) (31.01.2006) er positive til regulering, men går imot at det reguleres kjørevei gjennom området. Det vil være stikk i strid med den miljøprofil de mener Nebba bør ha. Det er bare tre eller fire av de som ønsker vei, som er direkte berørt av en eventuell utbygging.

9. Ingar Jonassen (02.02.2006), eier av 111/15, ønsker omregulering av hyttetomt til helårs bruk. Han og hans søster ønsker bilvei til eiendommen, men har innvendinger mot veiens beliggenhet på/ved deres strand. Han ønsker også å få belyst hvem som eier deler av veiarealet.
10. Wenche og Bjørn Granås (17.02.2006), eiere av 111/50 og 163, er positive til kjørevei for å slippe problemet med parkering, både lovlig og ulovlig, hele sommeren. Dette vil også være til glede for dem som bor langs Nebbaveien og plages av parkeringen med tilhørende støy. Parkering på egen tomt vil løse mange problemer for dem, blant annet for å hjelpe utføre familiemedlemmer. De ønsker også å få omregulert eiendommen til helårs bruk.
11. Toril Mæland (17.02.2006), eier av 111/261, lurer på hvordan fortsettelsen av veien skal være nord for eiendommen "Granum", gnr 111 bnr 18. Vil det bli mulig for publikum å gå gjennom eiendommen? Forlengelsen av skogsbilveien som ender i nordre del av Granum i retning Oppegård grense er ikke tegnet inn på kartet.
12. Bjørn Stubberud (18.02.2006), eier av 111/18, Granum, hilser igangsettingen av reguleringsplanen velkommen. Han har i dag en 2 km lang skogbilvei som atkomstvei til Granum. Veien fungerer bra, bortsett fra om vinteren. Med tanke på beredskap ved brann og ulykker vil en veiforbindelse langs sjøen ville gjøre det tryggere for beboerne i området. Han ser positivt på at det kan bli flere fastboende i området.
13. Rønnaug Simensen (18.02.2006), eier av 111/197, ønsker bilvei fram til eiendommen, da hun er avhengig av rullestol. Det vil øke livskvaliteten å kunne bo fast på Nebba. En oppgradering av veien vil dessuten lette de vanskelige parkeringsforholdene langs Nebbaveien. Flere beboere har kjøpt små traktorer blant annet til transport av bygningsmateriell. En bilvei fra brygga og nordover vil bety bedre tilgjengelighet til strandsonen, og en vei vil sikre beredskap med tanke på brann og ulykker.
14. Gunnar og Marit E. Knutsen (18.02.2006), eiere av gnr 111/253, viser til at eiendommen er delt i to av Nebbaveien, med bolighus på østsiden og garasje, sjøbod og brygge på vestsiden, der også deres vesentligste uteoppholdsplass er. Eiendommen har avgitt vesentlig grunn til fellesskapet da Nebbaveien ble bygd i 1960. De kan tenke seg at eiendommen kan være aktuell å ha som helårsbolig.
15. Laila G. Bakken (19.02.2006), eier av 111/196, ser positivt på igangsetting av regulering i området. Hun er 4. generasjon i familien som bor fast på Nebba, som er et idyllisk sted å bo, men hun og flere andre ønsker en bruksendring, dersom reguleringen gir muligheter for det. At noen ønsker å bruke sine eiendommer som feriested, blir ikke forringet med flere fastboende i området. For de fastboende vil grunnlaget for fortsatt bosetting ikke være til stede uten en bilvei fram til eiendommene. En bilvei vil gi økt beredskap ved ulykker og redusere parkeringsproblemene i Nebbaveien.

Beskrivelse av foreløpig planforslag - kommentarer:

Det er svært ulike oppfatninger av veispørsmålet i området. På bakgrunn av dette utarbeidet kommunen planforslag i 3 alternativer. Forskjellen mellom alternativene har vært veiløsningene.

Kjørevei eller gangvei:

1. Bilvei i henhold til veilagets ønske, helt fram til Granum i nord.
2. Bilvei fram til gnr 111/196 (Laila Bakken) med snuplass/vendehammer. Videre nordover mot Granum reguleres gangvei
3. Veien beholdes som ren gangvei som i dag.

Veilagets foreslåtte utbedring av gangveien er beskjedne, stort sett ca 1 meter veiutvidelse på de smale partiene. Det innebærer at det blir enfeltsvei med et par møteplasser.

Parkering langs Nebbaveien:

I alle alternativene er det foreslått en mindre veiutvidelse på østsiden av Nebbaveien, innenfor veigrunnen, for å legge til rette for bilparkering som ikke hindrer framkommeligheten langs Nebbaveien.

Boliger og hytter:

Bruken av området foreslås differensiert, slik at de tomtene som har eller kan få brukbar atkomst uten for store terrenginngrep, foreslås regulert til boligformål, mens resten opprettholdes som hytteeiendommer, jfr. kommuneplanen som opprinnelig viste ”blandet formål”, og som i kommuneplanen av 2007 viser deler av arealet til boligformål og deler til fritidsformål. Siden det er vist tre alternativer for vei gjennom området, kan det få konsekvenser for hvilke eiendommer som bør reguleres til boligformål. Også andre eiendommer, som eierne ikke ønsker bruksendret, kan opprettholdes til hytteformål. Det er ikke foreslått regulering til bevaring, men gjennom forholdsvis strenge planbestemmelser vil man kunne sikre området mot store endringer.

Gangvei – kyststi:

I det foreløpige planforslaget er det ikke foreslått noen offentlig tilgjengelig gangvei gjennom eiendommen Granum, gnr 111 bnr 18. Det finnes en bratt sti på oversiden av Granum. Denne kan utbedres slik at den blir mer fremkommelig. Det er ikke i planforslaget spesifisert hvordan en eventuell kyststi skal kunne fortsette inn i Oppegård kommune. Dette må utredes nærmere i samarbeid med Oppegård kommune, da dagens sti i Oppegård på et par steder går tvers gjennom gårdstun. Sommeren 2006 foretok saksbehandlere fra begge kommunene en felles befarings på kyststien. Planforslaget så langt er ”åpent” når det gjelder konkret plassering av en kyststi. Eksisterende skogsbilvei til blant annet eiendommen Granum kan til en viss grad fungere som kyststi, selv om den på store deler av strekningen ligger et stykke fra kysten.

Friluftsområde:

Store deler av området foreslås regulert til spesialområde – friluftsområde, også deler av eksisterende bolig- og hyttetomter langs sjøen. Innenfor friluftsområdet, fortrinnsvis nord og øst for bebyggelsen, kan det vurderes plassering av en kyststi.

Bevaring:

Foreløpig er ikke noe av byggeområdet foreslått regulert til spesialområde – bevaring. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene vil likevel i stor grad bidra til at det ikke blir noen vesentlig fortetting i området, og at bygningsmiljøet til en viss grad kan opprettholde sin karakter. Det forutsettes foretatt kulturminneregistreringer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planområdet er vurdert i forhold til faktorer som trafikk, fare for flom, ras, radonforekomst, forurensning av vann og grunn og fare for eksplosjon, foruten landskapets og miljøets sårbarhet for tekniske inngrep.

Det er ikke registrert vesentlige forhold som skulle tilsi spesiell beredskap, utover det at bratt terreng og nærhet til sjøen kan innebære en risiko.

Planbestemmelsene tar sikte på å bevare terreng og miljø mest mulig.

Det er ikke foretatt radonundersøkelser i akkurat i dette området, men generelt i Nordby er radonstrålingen litt høyere enn i Ås sentralområde. Ved nybygg eller ombygging kan det være aktuelt med målinger.

Dersom veien gjennom området blir utbedret til kjørevei, vil utrykningskjøretøyer lettere komme fram, samtidig som dette betyr et miljøinngrep.

Ordnet parkering langs Nebbaveien vil bedre trafikkforholdene.

Ny høring – nye uttalelser:

Disse foreløpige planforslagene i 3 alternativer ble utsendt på en ekstra høring til de berørte parter i eksp. av 19.02.2007, med høringsfrist 30.03.2007. Bygnings- og reguleringsjefen arrangerte dessuten nytt informasjonsmøte på Løvstad 14.03.2007. Det innkom følgende nye uttalelser:

16. Fred Hallager Juul 26.03.2007) viser til at det kun er behov for gang- og sykkelvei fra Oppegårdssiden. Fremkommeligheten der er klarert med grunneierne.
17. Marit, Rolf og Hans Amund Kjærnsli (26.03.2007), eiere av 111/21 og 111/92, uttaler at det er viktig å sikre at allmennhetens tilgang til strandsonen blir minst like god som i dag. De er sterkt imot bilvei og omregulering av hytter til bolig.
18. Christina Briskerud og Baard Myhre (26.03.2007), eiere av 111/60, er imot bilvei og viser til at en bilvei vil føre til store sprengninger og ødeleggelse av terrenget, slik at hele idyllen blir borte. Nebba er et unikt naturområde, der barn og voksne kan gå fritt omkring uten å møte biler. De fleste av grunneierne langs stien er imot bilvei. Det er skuffende at Ås kommune bruker mye tid og krefter på å fremlegge forslag til en privat bilvei strandsonen. Se vedlegg 5.
19. Marit E. og Gunnar Knutsen 28.03.2007, eiere av 111/253 viser til at planforlaget delvis imøtekommer deres ønske om regulering av eiendommen til boligformål. På parsellen mellom sjøen og Nebbaveien ønskes utearealet på deres eiendom endret fra friluftsområde til boligområde. Område i sjøen bør reguleres til privat småbåtanlegg i sjøen.
20. Tove Straith Amundsen for Jens Nielsen (29.03.2007), eiere av 111/27, viser til at deres strandlinje er foreslått som friluftsområde. De ber om at det blir omgjort til boligområde. De er imot bilvei.
21. Terje og Odd Michaelsen (28.03.2007), eiere av 111/183, er sterkt imot bilvei, som vil ødelegge områdets naturverdi for alltid. Planen bryter med Ås kommunes miljøprofil, som blant annet framkommer i kommuneplanen. Vi må: Ta vare på kulturlandskapet og landskapskvalitetene som særpreger Ås, bevare grønstrukturen, forvalte strandsonen langs bl.a. Bunnefjorden, bruke kunnskap om biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer m.m. Planforslaget bryter med de rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Jfr. også Miljøvernminister Bjørnøys 07.03.2006: ”Det er et nasjonalt mål å bevare strandsonen”.
22. Laila G. Bakken (29.03.2007), eier av 111/196, viser til forslag til planbestemmelser om at det på 111/32 og 195 (eiere: Nikolaisen) tillates oppført sjøbod/sjøboder med et samlet bruksareal på 50 m², i tillegg til garasje/carport/uthus. Hun regner med at de 50 m² innbefatter de tre sjøbodene som allerede er på eiendommen, inklusive den som brukes til hytte. Hun viser til HTM,s vedtak i sak 50/06: ”Sjøboden tillates å stå inntil det er vedtatt reguleringsplan for området. Bygningsmyndighetene vil da ta stilling til om sjøboden må rives”. Hun har imidlertid forståelse for at det er nødvendig med lagerplass på eiendommen og stiller seg positiv til flytting av huset nordøst på parsellen.
23. Veilaget Nebba (28.03.2007, 13.06.2007 og 26.08.2007), bestående av: Bjørn Stubberud (111/18), Ingar Jonassen (111/15), Anne Lise Øverby (111/15), Ellen Glåmseter (111/35, 144, 149 og 43), Henning Kristiansen (111/115), Bjørn Granås (111/163), Laila G. Bakken (111/196), Runa May-Britt Haug (111/28), Petter Knap (111/28), Gorm Simensen (111/197), Arne Jørgen Kjærnes (111/1), Tommy Olesen Granås (111/50), Mia Granås Risto (111/50), ser det som viktig at Nebba blir et levedyktig lite samfunn, blant annet ved at noen ønsker bruksendring av sine eiendommer. På planforslaget er det anslått plass til 17 biler langs Nebbaveien, noe som er for lite, dersom det ikke blir regulert en (bil)vei. Veilaget er meget opptatt av å bevare området og har derfor engasjert

landskapsarkitekt Lønrusten for å planlegge utformingen av veien. Han har i mange år arbeidet med å prosjektere veier i sårbare områder. En kjørbar vei vil dessuten være praktisk for å ta seg fram på en trygg og god måte, og slik at hjelpen kan komme fram om det blir nødvendig. Veilaget har forståelse for at det er ulike oppfatninger om veispørsmålet. 7 av grunneierne som har direkte nytte av veien, har eiendommer som berøres av veiprojektet, noe som omfatter ca. 75 % av veistrekningen. Eier av 111/183 fikk for øvrig i formannskapssak i 1966 dispensasjon for tilbygg til hytta mot å avgi grunn til fremtidig utvidelse av veien for bakenforliggende bebyggelse. Det vedlegger også brev fra Kluge advokatfirma DA, som blant annet viser til krav om tilfredsstillende atkomst til boligeiendommer. Se vedlegg 6.

24. Naturvernforbundet i Ås (30.03.2007) ser positivt på at det utarbeides en reguleringsplan i tråd med kommuneplanen. Det vises til at området i sin helhet ligger innen for RPR for Oslofjorden. Det er viktig at planen tar hensyn til naturkvalitetene, herunder de registrerte lokaliteter for biologisk mangfold. Det bør utarbeides en forvaltningsplan. Forbundet er skeptisk til planene om bilvei, som kan redusere miljøkvalitetene, og samtidig skeptisk til bruksendring til helårsboliger.
25. Geir Petter Knap og Runa Haug (22.03.2007), eiere av 111/28, er positive til planene om kjørevei. Veien vil gå over deres tomt. De aksepterer derimot ikke at ca. 2 dekar av deres eiendom langs sjøen er foreslått som friluftsområde, selv om det fra kommunens side er nevnt som en ”teknisk detalj”. I veisaken har det dannet seg to fløyer: De som ønsker eiendommene som ferieboliger, er imot, mens de fastboende ønsker kjørbar vei. Da familien Mikalsen, eier av 111/183, og motstandere av veien, fikk godkjent utbygging i 1966, krevde kommunen at de skulle avstå grunn til breddeutvidelse av veien til bakenforliggende tomter. Familien Nicolaisen, eier av 111/32, 36 og 195, hadde en større utbygging i 1981-82. Søknaden først avslått, men etter anke ble den godkjent med den begrunnelse at det forelå planer om kjørevei fram til eiendommen.
26. Familien Nicolaisen (29.03.2007), eier av 111/32, 36 og 195, er imot bilvei, som vil gjøre ubotelige skader på natur og miljø. Veien vil dele eiendommen i to og forringe eksisterende uteplass. De er redde for at veien ikke blir så miljøvennlig som beskrevet i planen. Vil det komme mange stikkveier? Hvor skal biler parkere? Hva med anleggsperioden, med store anleggsmaskiner? Blir veien bredere enn 2,5 meter? Hvem skal kunne kjøre på veien? Hva med kostnadene? Hvem skal betale? Skal det legges ut på anbud? Skal det være bom? Veien vil berøre deres strand med en mur. Her har det vært plass for fiskebåt i snart 100 år. De er avhengige av denne båtplassen. De går imot at deler av strandkanten reguleres til friluftsområde. De ønsker å bevare området uten støy og forurensning. De som må ha vei helt fram til huset, får finne seg et annet sted å bo. De ber ellers planutvalget å se på ”miljøveien” som er etablert av Bjørn Stubberud gjennom skogen. Den er et godt eksempel på hva som skjer når folk tar seg til rette.
27. Oslofjordens Friluftsråd (30.03.2007) anbefaler ikke kjørbar vei gjennom Nebbaområdet, med skjemmende skjæringer og fyllinger. OF er positiv til at Oppedgård og Ås kommuner har hatt befaring for å finne alternative kyststitraser. Det anbefales lav u-grad i området. Strand sør for Nebbaveien 130 må bevares. Den bratte veien som kommer ned rett sør for Nebbaveien 130, anses som velegnet som del av fremtidig kyststi. Friområde – turvei må tas inn i reguleringsbestemmelsene. Privat vei må merkes med ”kyststi”. Stranda ved Nebbaveien 130 anbefales regulert som *friluftsområde i sjø*. OF påpeker ellers at de flere ganger har tatt opp lovligheten av en steinmolo i sjøkanten på 111/18 og en ca. 100 meter ny vei fram til grensen til Oppedgård kommune. De anser tiltaket som uheldig.
28. Anders Ljungberg (29.03.2007), eier av 111/174, går imot bilvei, som vil føre til store inngrep. Man må tenke på å være miljøbevisst og ta vare på naturen. Man bør heller bruke skogbilveien som går fram til Granum, gnr 111/18.

29. Hafslund Nett (10.04.2007) uttaler seg om nettstasjon og elektriske ledninger.
30. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen påpeker at området ligger innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden (RPR-O), der naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Hovedmålet er å hindre ytterligere nedbygging i den verdifulle kystsonen og å bedre allmennhetens tilgjengelighet til området. Det er i de senere år varslet skjerpede føringer for strandsoneforvaltningen. Også mindre tiltak som badehus, brygger, naust og plattinger m.v. bidrar til privatisering, og det er viktig med en restriktiv praksis også for slike tiltak.
- Det er positivt at en god del av planområdet er lagt ut til spesialområde/friluftsliv, men dette vil i liten grad endre dagens situasjon, og terrenget gjør arealene lite egnet som friluftslivsområder. I praksis vil de mindre bratte partiene ned mot sjøen være av større interesse, og dagens gangvei gjør det mulig for allmennheten å ferdes i området. En oppgradering til bilvei vil i liten grad øke tilgjengeligheten for friluftsliv og ferdsel, men trolig redusere veiens kvalitet som kyststi. En oppgradering vil sannsynligvis medføre til dels omfattende natur- og terrenginngrep. Konvertering til boliger vil også endre områdets preg gradvis. En slik utvikling vil etter miljøvernavdelingens oppfatning ikke være i tråd med de gode intensjonene, men gjøre området mindre attraktivt for ferdsel og friluftsliv. Det bes om en redegjørelse om planalternativenes konsekvenser for de nasjonale mål for arealforvaltning i kystsonen. Manglende utredning vil kunne medføre innsigelse fra miljøvernavdelingen, som sterkt anbefaler at veien opprettholdes som gangvei. Utvikling av hytter til boliger nær sjøen er uheldig, samt planbestemmelsene om påbygg m.m. Det anbefales at kommunen fastsetter en strandsonegrense innenfor planområdet, med strenge regler for nye byggetiltak. Det er ikke ønskelig med nye sjøboder i strandsonen. Det varsles innsigelse om ikke planbestemmelsene innskjerpes. Avdelingen er skeptisk til at et relativt stort område i sjøen er avsatt til privat småbåtanlegg. Det anbefales at behov for nye båtplasser løses gjennom fellesanlegg etter en overordnet vurdering av behov og egnet lokalisering. Det må spesifiseres nærmere om omfang og type av anlegg. Innsigelse varsles. Fylkesmannens beredskapsstab har ingen bemerkninger.
31. Ole-Jørgen Tallaksrud, for Yngvar og Erik Tallaksrud (24.04.2007), eiere av 111/26, uttaler at en reguleringsplan som vil skape forutsigbarhet, ønskes velkommen. De har i alle år satt pris på et trygt og støyfritt miljø. Dette ønsker de å beholde, og de er derfor forundret over at Ås kommune i det hele tatt vurderer å stimulere til biltrafikk. De vil komme med mer konkrete tilbakemeldinger når det foreligger en reell anbefaling rundt spørsmålet vei/kyststi. De ønsker å beholde eiendommen til fritidsformål, men blir det kjørevei, ønskes mulighet for bruksendring til bolig, selv om det per dags dato ikke foreligger planer for slik bruk. Ved en eventuell oppgradering av veien ønskes det at deres eiendom i størst mulig grad blir uberørt, ved at håndlagt steinmur ikke blir erstattet med forstøtningsmur i annet materiale. De ønsker ellers en mulighet for utvidelse av hytta slik at godkjent rensesanlegg kan skjules, selv om det betyr utvidelse mot sjøen. Deres anneks inneholder "snurredass", innlagt vann og dusjkabinett, fra tidlig på 1990-tallet. De antar at dette ikke vil være noe problem for ettertiden. Primært ønsker de å beholde veien som i dag. Det dårligste alternativet vil være alternativ 2 med en snuplass tett inn på 5 eiendommer.
32. Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen (02.05.2007) viser til at det er registrert en steinalderboplass, som er automatisk fredet, jfr. rapport. Fornminnet må vises tydelig på kartet. Området omfattes av RPR for Oslofjorden. Det vises til pkt. 3.2.2. i retningslinjene: *Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner og enkeltstående eksempler på kystkulturen i området.* Videre i pkt. 4.4 Strandsoner: *I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og*

mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted. Fylkesrådmannen anbefaler at kulturverdier i området blir vurdert bevart. Det vises blant annet til at Nebba har hatt dampskipsanløp, og at det finnes SEFRAK-registrerte bygninger. Bestemmelser bør sikre at bebyggelse og strukturer ivaretas på en måte som ikke forringer kvalitetene, og at man unngår oppgradering av veier og stier som vil medføre sprenging. For øvrig mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/delplaner, og har ingen ytterligere kommentarer.

33. Christian og Helen Clemm (03.08.2007), eiere av 111/10, er positive til at det legges opp til en regulering til boligformål der dette er praktisk mulig. De mener at et smalt belte som er foreslått regulert til friluftområde langs sjøen, på grunn av terrenget ikke er egnet til allmenn ferdsel. Det bør derfor beholdes til boligformål. De ønsker dessuten at det også ved deres eiendom reguleres mulighet for privat småbåtanlegg. De er ikke direkte berørt av spørsmålet om oppgradering av stien til kjørevei, men finner det generelt naturlig at boligeiendommer bør ha atkomst via kjørevei. Forslaget, alt. 1, ser ut til å være godt tilpasset terrenget. Veibredden forblir dessuten så begrenset at parkering ikke vil være mulig utenom egen eiendom.

Kommentarer til uttalelsene til det foreløpige planforslaget (nr. 16 – 33):

Generelt:

Planalternativene som ble utsendt 19.02.2007, har ikke medført at tilhengere og motstandere av opprusting av Nebbaveien har nærmet seg hverandre. Uenigheten er like stor som før, og meningsforskjellen går hovedsakelig mellom de som er fastboende, eller ønsker å bli fastboende i området, og de som ønsker å beholde området som fritidsområde. Begge parter argumenterer fornuftig for sitt syn. Bemerkning nr. 18 (Christina Briskerud og Baard Myhre) og bemerkning nr. 23 (Veilaget på Nebba, med vedlegg fra advokatfirmaet Kluge) legges ved som trykte vedlegg nr. 5 og 6 for å illustrere dette.

Til bemerkning 16 (Fred Hallager Juul):

Planforslagene viser ikke noen konkret trase for kyststi eller gang- og sykkelvei mot Oppegård, men gir mulighet for ulike løsninger.

Til bemerkning 17 (Marit, Rolf og Hans Amund Kjærnsli) og 18 (Briskerud og Myhre):

Kommuneplanen forutsetter at områdene i strandsonen skal reguleres, dersom de ikke skal være belagt med et generelt og totalt byggeforbud for alle. Siden flere grunneiere ønsker en oppgradering av gangstien slik at den kan bli kjørbær, vil dette nødvendigvis bli et tema i reguleringsplanen. Se ellers den generelle kommentaren.

Til bemerkning 19 (Marit og Gunnar Knutsen) og 20 (Tove S. Amundsen og Jens Nielsen):

Det er et generelt krav fra overordnet myndighet å hindre ytterligere nedbygging av strandsonen langs Oslofjorden, jfr. Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Derfor er det foreslått at deler av eiendommene langs sjøen til reguleres til friluftsområde, hovedsakelig for å sikre at de ikke blir ytterligere privatisert. Disse arealene kan fortsatt brukes som nå, men flere anlegg tillates ikke. Disse landstripene må sees i sammenheng med at sjøområdet er foreslått regulert som "friluftsområde i sjøen". Formålet "privat småbåthavn" foreslås fjernet, da dette kan oppfattes som utbyggingsmulighet for flere båtplasser. Jfr. også bemerkningene nr. 24, 27, 30 og 32. Eksisterende båtplasser forutsettes opprettholdt.

Til bemerkning 21 (Terje og Odd Michaelsen):

Se den generelle kommentaren og avsnittet: "Vurdering med konklusjon og begrunnelse".

Til bemerkning 22 (Laila Bakken):

Det forutsettes at det på eiendommen 111/32 og 195 kan være garasje/carport/uthus i tillegg til sjøbod/sjøboder på inntil 50 m². Det vises til den tidligere omdiskuterte sak nr. 50/06, og det foreslås at verksted/bod tett inntil Laila Bakkens eiendom fjernes, da den er unødig sjenerende. De tidligere omdisponerte bodene på eiendommene 111/32 og 195 bør ideelt sett inngå i "kvoten", men foreløpig er det tatt hensyn til at det også er fiskehavn på eiendommen.

Til bemerkning 23 (Veilaget Nebba):

Se generell kommentar angående ønske/behov for kjørbare atkomst.

Advokatfirmaet Kluge viser til plan- og bygningslovens krav til tilfredsstillende atkomst, og at det ut fra dagens praksis betyr kjørbare atkomst fram til boligeiendom, - og oftest også til hytteeiendom.

Kommunen er enig i at dette er praksis, og ved regulering av boligområder er det en selvfølge at det etableres kjørbare atkomst til hver eneste boligtomt. På den annen side kan man i dette tilfelle få en konflikt med mellom hensynet til tilfredsstillende atkomst til boligeiendommer, og hensynet til å beholde natur- og bygningsmiljø i strandsonen mer uberørt, samt hensynet til ro og trafiksikkerhet.

Eiendommen Granum i nord allerede en etablert kjøreatkomst, selv om den på vinterstid kan være vanskelig. Dette var eieren oppmerksom på da han for få år siden satte i stand, utvidet bebyggelsen og tok eiendommen i bruk til boligformål, slik den også hadde vært i fra den ble bebygd i 1911 og fram til 1960.

Utviklingen har vist at tilfredsstillende atkomst er viktig for å unngå "avfolkning", og det er mulig at Nebbaområdet kan bli et rent hytteområde om atkomsten ikke blir bedre enn i dag.

Dette kan være riktig om man vil beholde området mest mulig uendret i årene framover.

Veiplanen som er lagt fram av Landskapsarkitekt Lønrusten, viser på den annen side en meget beskjeden opprusting av dagens vei, med ett kjørefelt, et par møteplasser og forstøttingsmurer i naturstein. Veien i seg selv vil ikke bety de helt store terrenginngrep, men dersom man også etablerer nye parkeringsplasser og legger til rette for vesentlig utvidelse av bebyggelsen, kan summen av miljøinngrepene bli betydelige.

Til bemerkning 24 (Naturvernforbundet i Ås):

Se den generelle kommentaren og kommentaren til bemerkning 23.

Til bemerkning 25 (Geir P. Knap og Runa Haug):

Kommunens vedtak angående breddeutvidelse tas til orientering og kan telle som argument for dette synet. Jfr. også det som er påpekt av veilaget. Se ellers den generelle kommentaren.

Til bemerkning 26 (Familien Nicolaisen):

Det vises også til saken om veiutvidelse i bemerkning 23 og 25.

Ang. stikkveier:

Tomter med kjøreatkomst vil stort sett også få kjøring inn på selve tomte. Da de fleste tomtene er kuperte, må det tas spesielle landskapshensyn.

Ang. parkering av biler:

Se foran. Parkering må ikke bety rasering av tomtene.

Anleggsperioden:

Det kan ikke brukes store anleggsmaskiner, da de vil ødelegge terrenget på begge sider av veien. Krav til maskinbruk og terrenginngrep må bli en del av byggeplanen for veien.

Veibredde:

Kjørebanebredde blir ca. 2,5 meter. I tillegg kan det komme ”skulder” på hver, dvs. en totalt opparbeidet bredde på 3 – 3,5 meter. Av vedlagte skisse står det en total bredde til veiformål på 4,5 meter. Dette må tilpasses de lokale forhold.

Hvem skal kunne kjøre på veien?

Dette bestemmer grunneierne i stor grad selv, da veien uansett vil bli regulert som en privat vei, enten det blir gangvei eller kjørevei. Et veilag som omfatter alle bør opprettes dersom det blir etablert kjørevei.

Kostnader, betaling, m.m.:

Veien kan for eksempel opparbeides i regi av dem som i dag utgjør Veilaget Nebba, og kostnadene kan fordeles på alle grunneierne etter reglene i plan- og bygningslovens refusjonskapittel. Detaljer om kostnader, anbud, m.m. må foreløpig besvares av veilaget.

Til bemerkning 27 (Oslofjordens Friluftsråd):

Bemerkningen tas til etterretning. Seinmoloen er tidligere tatt opp med ”synderen”, men kommunen har ikke foreløpig gått videre med saken.

Til bemerkning 28 (Anders Ljungberg):

Se kommentarene til bemerkningene foran.

Til bemerkning 29 (Hafslund Nett):

Det forutsettes etablert nødvendige anlegg etter Hafslunds anvisninger.

Til bemerkning 30 (Fylkesmannen):

Se kommentarene til bemerkning 23, 26, m.fl.

Hovedinnvendingene og argumentene innebærer i ytterste konsekvens at man ikke kan beholde boliger langs sjøen, og knapt hytteeiendommer. Med dagens lovverk, og med de beskjedne statlige midler som stilles til rådighet for å sikre strandsonen, er det vanskelig å ha altfor store ambisjoner. Men kommunen vil innarbeide nødvendige tilpasninger/justeringer i tråd med miljøvernavdelingens kommentarer, jfr. blant annet kommentar til bemerkning 19 angående ”privat småbåthavn”, som tas ut av planen.

Til bemerkning 31 (Familien Tallaksrud):

Se kommentarene foran.

Til bemerkning 32 (Akershus fylkeskommune):

Bemerkningen tas til orientering. Planbestemmelsene og plankart justeres slik at de i større grad ivaretar de hensyn som nevnes. To bygninger fra før år 1900 foreslås regulert som verneverdige, foruten at registrert fornminne innreguleres til spesialområde/bevaring. Se ellers kommentarene til de øvrige bemerkningene.

Til bemerkning 33 (Christian og Helen Clemm):

Se kommentarene til bemerkningene foran.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Å regulere en kystsoner som er delvis bebygd, og med etablerte bolig- og bruksforhold fra lang tid tilbake, er et komplisert puslespill. Det er ofte intern uenighet og interessenmotsetninger i området, foruten at statlige og fylkeskommunale myndigheter setter sine krav til forvaltning av strandsonen, krav som ofte går på tvers av grunneiernes interesser. De to første høringsrundene har ikke løst den interne uenigheten om etablering av kjørbare vei gjennom området. Dessuten bør flere detaljspørsmål i planutformingen utredes nærmere, jfr. bemerkningen fra fylkesmannen. Saken er likevel kommet så langt at den bør legges fram til

politisk behandling, for eventuelt å få flere politiske signaler for den videre behandlingen. Det foreslås enkelte justeringer og tilføyelser i både plankart og planbestemmelser:
”Privat småbåthavn” utgår og erstattes med ”friluftsområde i sjøen”, fornminneområde innreguleres, 4 bygninger som er SEFRAK-registrerte, reguleres som verneverdige.

Teknisk sjef foreslås at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn i tre alternativer.

Utv.sak nr 11/08
GNR 95 BNR 1 - KROSSER GÅRD - SØKNAD OM DELING

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Arkivnr: GB 95/1	Saknr.: 07/2621
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/08	14.02.2008

Innstilling til møte 14.02.2008:

Alternativ 1:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og av kommuneplanens bestemmelser §§ 9 og 10 avslås søknaden om fradeling av 5 boligparseller fra landbrukseiendom gnr 95 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 31.01.2008.

Behandlingsgebyr på kr 1 865,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.

Alternativ 2:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 h og av kommuneplanens bestemmelser § 10 innvilges søknaden om fradeling av 5 boligparseller fra landbrukseiendom gnr 95 bnr 1, som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:1000 datert 31.01.2008, på følgende vilkår:

1. Behandlingsgebyr på kr 3 730,- skal innbetales til kommunekassen. Regning ettersendes.
2. Det tinglyses at tomt 1, 2, 3, 4 og 5 skal ha felles atkomstvei fram til kommunal vei.
3. Atkomstveien må justeres i forhold til bekken og i henhold til eksisterende eiendomsgrenser.

Ås, 31.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

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 31.01.2008
3. Søknad fra Cathrine Glende, datert 06.11.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Ortofoto
Markslagskart
Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Cathrine Glende, Krosser Gård, 1430 Ås
Landbrukskontoret, her

SAKSUTREDNING:**Fakta i saken:**

Cathrine Glende har søkt om å fradele en parsell på ca 7 dekar fra sin landbrukseiendom gnr 95 bnr 1, Krosser Gård (vedlegg 2 og 3). Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen. Parsellen skal brukes til 5 boligtomter.

Søker opplyser at området, som er søkt fradelt, har vært brukt til juletreproduksjon siden det ikke egner seg for ordinær dyrket mark. Området er godt egnet for boligbebyggelse pga sin beliggenhet. Det ligger sørvendt og grenser til etablert boligområde. Skole, idrettsplass, velhus, barnehage, kollektiv transport og kommunalt vann og avløp er i umiddelbar nærhet. Søker oppgir at området er tilgjengelig fra eksisterende veinett.

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, sendte eier inn forslag til omdisponering av det samme arealet. Det ble gjort følgende vurdering og anbefaling av forslaget:

Kommuneplanen åpner for spredt boligbygging i Kroer krets på inntil 20 boliger i planperioden. Dette må det søkes om når kommuneplanen for 2007-2019 er vedtatt. Målsetting om samordnet areal- og transportplanlegging og tilgang til sosial og teknisk infrastruktur vil være styrende for denne type boligbygging.

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 Kroer. I den nye kommuneplanens bestemmelse § 9 heter det at "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."

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."

Uttalelse fra landbrukssjefen og kommunens administrative planforum:

Søknaden har vært drøftet med landbrukssjefen og han ga uttrykk for at dette ikke berører landbruksinteresser av stor betydning. Saken har også vært diskutert i kommunens planforum i møte 23.01.2008. Saken ble vurdert i henhold til kriteriene i § 10 i kommuneplanen. Saken kan være i henhold til kravene som stilles i § 10, men forslaget er såpass omfattende at det bør utløse krav om regulering. Planforum anbefaler derfor at søknaden ikke innvilges. Forslaget kan imidlertid spilles inn som forslag til arealendring ved neste rullering av kommuneplanen

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Parsellene, som er søkt fradelt, synes å oppfylle betingelsene i kommuneplanens § 10 for fradeling uten dispensasjon. Parsellene ligger hensiktsmessig lokalisert i forhold til teknisk og sosial infrastruktur. Muligheter for tilknytning til vann- og avløpsledninger ligger godt til rette. Dyrket og dyrkbar mark må i liten grad omdisponeres. Parsellene ligger ikke innenfor område som er avmerket som viktig biologisk mangfold, spesielle landskapskvaliteter (KL) eller friluftskvaliteter (NF) og langt utenfor virkeområde for RPR for Oslofjorden.

Det kan diskuteres om denne søknaden går inn under begrepet spredt boligbygging og/eller utvidelse av eksisterende boligfelt. Hvis det går inn under utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kan det muligens skape presedens for andre områder som er disponert til boligområde i kommuneplanen og/eller områder som er regulert til boligformål.

En fradeling av 5 boligtomter på over 1100 m² per tomt vil si at det kan bygges 5 eneboliger, 5 eneboliger med hybelleilighet eller 5 tomannsboliger, jfr. bestemmelsene i kommuneplanens § 8 (omfang og utforming av bebyggelse). Det vil si at denne søknaden utløser inntil 10 boenheter av 20 mulige i Kroer skolekrets. I tillegg til tomtene må det opparbeides en felles atkomstvei til boligtomtene. Arealet som er søkt fradelt, grenser inn til en bekk, som antakeligvis må lukkes helt hvis området blir utbygd med atkomstvei langs bekken. En utbygging krever at atkomstveien må justeres etter bekken og etter eksisterende eiendomsgrenser.

Teknisk sjef mener at denne søknaden har en betydelig utstrekning. Søknaden burde primært vært behandlet som en regulerings sak, men det er i strid med kommuneplanen. Saken kom som innspill til nåværende kommuneplan, og det bør derfor tas stilling til denne søknaden nå og ikke utsette den enda en kommuneplanperiode. Det er imidlertid ikke entydig hva som menes med spredt boligbygging. Hvis søknaden går inn under den kvoten, må den sies å oppfylle de vilkårene som er satt for fradeling uten dispensasjon.

Teknisk sjef foreslår to innstillinger siden denne saken kan vurderes og begrunnes på flere måter, noe som også viser hvor problematisk håndhevelsen av § 10 i kommuneplanen kan bli i konkrete saker. Teknisk sjef anbefaler alternativ 2.

Utv.sak nr 12/08
GNR 80 BNR 1 - SENNEBRÅTE - RIVING AV STABBUR

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 80/1	Saknr.: 05/3148
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	12/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.02.2007:

Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjenner søknad om riving av stabbur på Sennebråte, gnr 80 bnr 1.

Før arbeidene med riving igangsettes må bygningen dokumenteres med tegninger og fotos.

Ås, 30.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune av 21.10.2005.
3. Utskrift av SEFRAK registrer.
4. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune av 03.07.2000.
5. Utskrift fra "Ås bygdebok"

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Odd Godager – Sennebråte, Kroer, 1430 Ås
Akershus Fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling

SAKSUTREDNING:

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde jfr., jamfør kommuneplan for Ås 2007-2019, vedtatt av kommunestyret 20.06.2007.

Eksisterende forhold

Den 02.11.2007 mottok kommunen søknad om riving av stabbur på Sennebråte. Søknaden er vedlagt uttalelse fra Akershus Fylkeskommune, Avdeling for regional utvikling av 21.10.2005, i og med at bygningen er oppført før 1850 og er registrert i registre over faste kulturminner i Norge, SEFRAK. Etter kulturminnelovens § 25 skal søknad om riving av slike bygninger oversendes kulturminnemyndigheten før det fattes vedtak i saken.

Bebyggelsen på Sennebråte ligger i et åpent firkanttun, en tunform som har lange tradisjoner i Akershus. I 1988 ble 5 objekter på Sennebråte registrert i SEFRAK (våningshus, stabbur, låven, vognskjul, bryggerhus).

Eldre våningshus fra omkring 1760 ble revet i 1995-96 og erstattet med dagens hovedbygning. Deler av låve i nord ble revet på 1990-tallet. I 2000 ble det gitt tillatelse til riving av et vognskjul.

Sennebråte nevnes i skriftlige kilder på 1300-tallet, men har trolig vært et gårdbruk lengre før dette. Av Ås bygdebok framkommer det at bygningene på Sannebråte ved et eierskifte på 1700-tallet var svært falleferdige.

Stabburet har en laftet kjerne i første etasje (5 x 5,7 m) og en utkraget andre etasje (6,2 x 6,8 m) i enkelt bindingsverk. Det er mulig at stabburet (loftskjernen) kan ha samme alder som en hovedbygning (1700-tall) hadde. Takkonstruksjonen er et sperretak som understøttes av langsgående stoler. Taksperrene stikker på utsiden av taket og har saget sveitserstildekor, noe som tyder på at takkonstruksjonen er fra slutten av 1800-tallet eller begynnelsen av 1900-tallet.

Stabburet er i dag i dårlig forfatning. Bygningen står uten tak, og har store råteskader og soppangrep i gulv mellom 1. og andre etasje. Loftskjernen står imidlertid rett og ser ikke ut til å ha vesentlige skader. Stabbene er i god stand og står rett.

Fylkeskonservatoren vurderte i 1993 at bygningene på Sannebråte hadde stor kulturhistorisk verdi, og at stabburet var klart verneverdig. I en uttalelse av 03.07.2000 i forbindelse med riving av vognskjul, rådet Fylkeskultursjefen å vedlikeholde/restaurere stabburet mot ytterligere forfall.

Fylkesrådmannen anbefaler i brevet av 21.10.2005 at stabburet istandsettes for å bevare noe av den gamle bygningsmassen og gårdens historie for ettertiden. Det minnes samtidig om mulighetene for å søke om tilskudd innenfor SMIL-ordningen (Spesielle miljøtiltak i landbruket).

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Alle bygningene på eiendommen som var registrert i SEFRAK, bortsett fra låven og stabburet, er nå revet. Den omtalte tundannelsen kommer dermed til å miste sitt preg, hvis man ikke tar ansvar for å restaurere den siste av de gjenstående verneverdige bygningene.

Det er ønskelig at tiltakshaver istandsetter bygningen. Likevel har kommunen ikke hjemmel til å avslå søknad om riving uten at det nedlegges byggeforbud etter plan- og bygningslovens § 33 med henblikk på å regulere området til bevaring.

Det foreslås derfor at søknad om riving innvilges.

Utv.sak nr 13/08
GNR 40 BNR 15 - SYVERUDVEIEN 70 - TILBYGG TIL HYTTE -
DISPENSASJON

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 40/15	Saknr.: 07/2223
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	13/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.02.2008:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredning og konklusjon med begrunnelse, og i medhold av § 7 i plan- og bygningslovens gir dispensasjon til oppføring av tilbygg til hytte på eiendommen gnr 40 bnr 15.
2. I medhold av § 93 i plan- og bygningsloven godkjennes tilbygg som omsøkt. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å formulere vedtaket på vanlige betingelser.

Ås, 31.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Plantegning
3. Fasadetegninger
4. Søknad om dispensasjon
5. Brev av 22.11.2007 fra Ås kommune

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Lasse K. Thorstensen – Storgata 22, 1440 Drøbak
Follo Bygg & Eiendom AS – Teglveien 21, 1400 Ski

SAKSUTREDNING:

Søknad gjelder:

Det søkes om utvidelse av hytte med et tilbygg på 16 m², hvor det skal innredes bad og vaskerom.

Tomten ligger ved Årungen og er bebygd med en hytte med et bebygd areal på 59 m², samt uthus. Eksisterende delen inneholder kjøkken, stue og 2 soverom.

Det foreligger søknad om dispensasjon av 28.11.2007, hvor det oppgis at hytta per dags dato er uisolert, og samtidig med oppgradering ville det vært fornuftig å oppføre et tilbygg med bad og WC.

Naboer er varslet om dispensasjon og det har ikke innkommet noen merknader.

Det foreligger godkjent utslipstillatelse, samt tillatelse til fjellbrønn.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2007-2019, vedtatt av kommunestyret den 20.06.2007. Følgende bestemmelser i kommuneplanen gjelder for eiendommen:

§ 3 Plankrav for vassdrag

For områder langs Pollevannet, Østensjøvannet og Årungen, inntil 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeider og tiltak som er nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86 b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (jfr PBL § 20-4, annet ledd bokstav a.)

§ 4 Forbud mot fritidsbebyggelse

Det tillates ikke oppføring av ny fritidsbebyggelse i noen del av kommunen. Bestående fritidsbebyggelse tillates ikke vesentlig utvidet.

Med vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse menes utvidelse som medfører en ekstra hytte/boenhet eller større bruksareal for hytte enn 75 m², større overbygd areal enn 20 m², og garasje/uthus/anneks med til sammen mer enn 30 m² bruksareal. Eksisterende anneks regnes som uthus og tillates kun benyttet i forbindelse med eksisterende hytteenhet. Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i anneks. Det tillates ikke oppført nye anneks.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Hensikten med byggeforbud i § 3 i kommuneplanen er hovedsakelig å unngå en utvikling av bebyggelse som ville hindre allmennhetens ferdsel langs strandlinjen. Utbygging i strandsonen bør derfor ikke skje før det foreligger en reguleringsplan, hvor man har avsatt spesifikke rammer for utforming og plassering.

Det gis likevel anledning i § 7 i plan- og bygningsloven til å dispensere fra bestemmelsene, dersom det foreligger særlige grunner.

Eiendommen ligger cirka 28 m fra Årungen og har ikke direkte tilgang til strandlinjen. Ferdsl i området foregår langs en sti som ligger på naboeiendommen, gnr 40 bnr 1. Oppføring av det omsøkte tilbygget ville dermed ikke påvirke ferdselen langs strandlinjen. Tilbygget blir for øvrig lite synlig fra Årungen, da det er planlagt på motsatt side.

Godkjenning av tilbygg med innredet bad og WC vil bringe utslipsforholdene i orden, noe man må se positivt på. Det foreligger allerede godkjent utslipstillatelse.

Oppføring av tilbygg ville også skje samtidig med oppgradering/etterisolering av eksisterende delen.

Bebygd areal for hytta etter utbygging vil ikke overstige 75 m² som i § 4 i kommuneplanens bestemmelser er avsatt som en grenseverdi ved utvidelse av fritidsboliger.

Vi kan dermed ikke se at bygningen på noen måte vil være til ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø.

Teknisk sjef mener at det foreligger særlige grunner og at dispensasjon til oppføring av tilbygg for å innrede bad og WC, bør gis.

Utv.sak nr 14/08**GNR 42 BNR 69 - SKOGVEIEN 16 - FRYDENHAUG BARNEHAGE - UTVIDELSE**

Saksbehandler: Aleksandra Widuto	Arkivnr: GB 42/69	Saknr.: 07/2630
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	15/08	17.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	14/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker den 14.02.2007:

1. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen og godkjenner revidert utomhusplan datert 25.01.2008.
2. Det faste utvalget for plansaker viser til saksutredningen med vurdering, begrunnelse og konklusjon, og i medhold av plan- og bygningslovens §§ 95 a og 93 og godkjennes søknad om rammetillatelse for utvidelse av Frydenhaug barnehage på eiendommen gnr 42 bnr 69, Skoleveien 16.
3. Under henvisning til saksutredningen gis det i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93, 93 b og 97 lokal godkjenning av de omsøkte foretak og ansvarsrett i de oppgitte funksjoner. I medhold av plan- og bygningslovens 98 nr.2 pålegges ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.

Ås, 29.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Utomhusplan
2. Fasadetegninger
3. Plantegning – 1. etasje, tilbygg
4. Plantegning – underetasje, tilbygg
5. Plantegning – 1. etasje, eksisterende
6. Snittegning
7. Redegjørelse i følgebrev
8. Reguleringsbestemmelser
9. Reguleringskart
10. Referat fra forhåndskonferanse

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

- Eiendomsavdelingen
- Kommunalteknisk avdeling
- Brannvesenet

SAKSUTREDNING:

Plangrunnlag:

Reguleringsplan for Frydenhaug barnehage (R-240-V), vedtatt av kommunestyret 09.05.2007.

Reguleringsformål:

Byggeområde for offentlig formål/barnehage.

Tillatt grad av utnyttning: 20 % bebygd areal (BYA) = 20 % av tomtens nettoareal.

Andre reguleringsmessige forhold som har betydning for saken:

- Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 7,0 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 11,0 m.
- Ved utforming av bebyggelse og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming legges til grunn. Det vises til rundskrift T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".
- Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Eventuell ny vegetasjon skal etableres i byggeperioden.

Det skal opparbeides parkeringsplasser for ansatte (P2) og for levering og henting av på østsiden (P1) og nordsiden av (P2) eksisterende garasjeanlegg, til sammen 45 plasser. Minst 2 av plassene nærmest barnehagen skal være avsatt til funksjonshemmede

Søknaden gjelder:

Ås kommune søker om utvidelse av eksisterende Frydenhaug barnehage fra 2 til 5 avdelinger som til sammen skal inneholde ca. 110 heltidsplasser. Eksisterende barnehage har et bebygd areal på 513 m² og bruksareal på 688 m², og den skal utvides henholdsvis til 934 m² og 1040 m². Utvidelsen innebærer at tomta får en utnyttelse på 11 % BYA.

Tilbygget er lagt på nordsiden av eksisterende bygning og er bundet sammen med en mellomgang. Denne fungerer som atkomst til nybygg og som kommunikasjon mellom gammel og ny bygning. I søknaden er det opplyst at gangen skal være halvklimalisert, men i samtale med ansvarlig søker i ettertid kom det fram at det er ønske fra brukerne å ha gangen helklimalisert. Over himling i gjennomgangen skal det være føringsvei for elektro- og ventilasjonskanaler.

Hele tilbygget er i 2 plan. Underetasjen rommer tekniske rom som betjener ny og gammel bygning. Ellers er det kontorer, møterom, arbeidsrom, garderøber, lager og pauserom for personalet. Første etasje rommer 2 barnehageavdelinger, lobby, rengjøringsentral og vaskerom.

Det er heis og trappeforbindelse mellom etasjeplanene.

Eksisterende bygning skal ombygges og rehabiliteres. Det installeres vannbåren gulvvarme, nytt ventilasjonsanlegg, nytt elektrisk anlegg, sanitærutstyr og nye overflater. Garderobene skal forbedres med blant annet et tilbygg på østsiden.

I tillegg skal det oppføres 2 boder for barnevogner, et renovasjonsskjul samt en redskapsbod. Redskapsboden ble opprinnelig plassert helt inntil eiendomsgrensen i nord, men etter mottatt merknad fra UMB, ble den flyttet mot syd, 1 m fra eiendomsgrensen.

Bebyggelsen og utformingen av utearealet skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Parkeringsplassen og interne gangveier skal asfalteres. Bredde på de interne gangveiene skal være 2,5 m av hensyn til vedlikehold, brøyting. Kommunalteknisk avdeling har vurdert og funnet utomhusplanen tilfredsstillende.

Uteområdet

skal tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap ved at gangstien langs vestre og nordre grense utvides med en skulder på 0,5 m på hver side, slik at denne gjøres kjørbær for brannvesenets bil. Denne strekningen skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5 %). Det forutsettes at porten vil ha tilfredsstillende bredde på minimum 3,5 m.

Barnehage skal sikres med 2 brannkummer: eksisterende som ligger i Samfunnsveien og ny ved parkeringsplassen. Den nye brannkummen skal plasseres 25 m fra bygningen slik utomhusplanen viser. Denne plasseringen skal også sikre krav til maksimum avstand mellom brannkum og oppstillingsplass for brannbil (50 m), samt brannbil og noen del av bygningenes fasader (maksimum 50 m).

Tomteareal:

Eksisterende tomteareal utgjør 3012,1 m². Dette arealet skal utvides nord- og østover ved en sammenføring av et areal som per dags dato ligger på eiendommen gnr 42 bnr 1 og eies av UMB. Eiendommen vil etter sammenføring utgjøre 8300 m².

Eiendomsgrense i vest skal flyttes helt inntil garasjeveggen. Dette arealet skal benyttes til foreldreparkeering, område P1. Videre legges det opp til foreldreparkeering på nordsiden (P2) av eksisterende garasjeanlegg. Dette arealet (P2) skal også benyttes av ansatte.

Nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er innkommet en merknad fra UMB etter fristens utløp som gjaldt avstand fra boden til eiendomsgrense. Planen er justert i henholdt til bemerkningen.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Nye energikrav til bygninger, som oppfølging av Soria Moria-erklæringen, Kyotoavtalen og EU-direktiv innebærer at nye bygg oppføres med blant annet:

- Økt isolasjonsnivå
- Moderat glassareal
- Vesentlig bedring av vinduskvaliteter
- Strengere krav til tetthet
- Effektive ventilasjonsanlegg
- Tiltak for å unngå behov for lokalkjøling (solskjerming m. m.)
- Nattsinking av innnetemperaturen

Det anbefales at bygget prosjekteres og utføres med hensyn til nye energikrav satt i § 8-21 i reviderte teknisk forskrift som trådte i kraft 01.02.2007 og har 2,5 års overgangsperiode, der gamle eller nye forskrifter kan benyttes. Ås kommune bør gå foran som godt eksempel i så måte.

Teknisk sjef er skeptisk til at mellomgangen som skal bygges i glass, nå planlagt å være helklimatisert, da den kan føre til store energitap. Bygningsmyndighetene kan derfor kreve at

energiltak eller samlet netto energibehov dokumenteres ved et tilsyn. Det kan også stilles krav til uavhengig kontroll av de foreslåtte energiltakene.

Teknisk forskrift (TEK) krever at barnehagen tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede barn, besøkende og arbeidstakere. Dokumentasjon på hvordan kravet til universell utforming blir ivaretatt, må derfor innsendes. Vi vil påpeke at atkomst til bygningen skal være trinnfri. Nivåforskjellen mellom inngangsplanet og utvendig terreng, må dokumenteres.

Minst ett toalett på hvert plan skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Møterommet i underetasje skal også kunne brukes av rullestolbrukere, og framkommelighet og utgang til terrassen må være sikret.

Det skal være terskelfrie innvendige dører med karmål på minimum 900 mm som oppfyller rullestolbrukeres krav.

Søknaden er ellers i samsvar med gjeldende regulering. Arealet for barnehagebygningen ligger innenfor hva som anses som en rimelig etter dagens standard.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø ut over det som forventes ved utbygging av barnehager generelt.

Dersom det faste utvalget for plansaker godkjenner søknaden, vil følgende gjelde:

Tiltaket vil ikke tillates igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Skogveien skal stenges fysisk ved grensen mellom eiendommene gnr 42 bnr 173 og gnr 42 bnr 285.
2. Det skal dokumenteres at bygningen og utomhusanlegget blir tilgjengelig for retnings- og bevegelseshemmede. Dette skal vises på tegninger.
3. Ansvarlig utførende for påvisning er selv ansvarlig for tiltakets plassering og at avstander til vei og eiendomsgrenser overholdes. Vedlagte skjema for byggplassering skal innsendes i utfylt stand.
4. Søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse for de enkelte fagområder (herunder heis, brannalarmanlegg, ledesystem, sprinkelanlegg, ventilasjonsanlegg mm.) skal være innsendt og godkjent.
5. Signert kontrollklæring fra hvert ansvarlig kontrollerende foretak for at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
6. Anmeldelse av utvendig sanitæranlegg/rørleggermelding skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
7. Brannteknisk dokumentasjon, samt søknad om ansvarsrett for prosjektering av brannteknikk skal være godkjent. De skal foretas uavhengig kontroll av branntekniske løsninger som ikke er preaksepterte.
8. Avfallsplan skal være innlevert og godkjent, se vedlegg.
9. Arbeidstilsynets samtykke skal foreligge.
10. Dersom det skal tilberedes mat i barnehage må det tas kontakt med Mattilsynet vedrørende planer over kjøkken og innredning. Kopi av godkjenning derfra skal innsendes.
11. Det skal fremlegges material- og fargeprøver av fasadeelementene for godkjennelse.
12. Fradeling av tomten gnr 42 bnr 1, og sammenføring skal være gjennomført.
13. Melding for plassering av anleggsbrakke i forbindelse med arbeidene, samt eventuell rørleggermelding for denne skal være innsendt og godkjent.

Forøvrig skal følgende oppfylles:

14. Atkomstvei med fortau skal være opparbeidet fra krysset Skogveien / Samfunnsveien fram til barnehagen slik reguleringskartet viser før barnehage tas i bruk. I tillegg skal det

- opparbeides kjørevei gjennom barnehagen og tilbake til ovennevnte kryss. Veien skal opparbeides med fartsreduserende tiltak.
15. Før åpning av den utbygde barnehagen, skal det gjennomføres fartsreduserende tiltak i Skogveien mellom krysset med Samfunnsveien og krysset med Utveien.
 16. Heissertifikat fra Norsk Heis Kontroll skal være innlevert før brukstillatelse gis.
 17. Tilknytningsgebyr for vann- og avløp skal være innbetalt til kommunekassen.
 18. Før brukstillatelse gis, skal det foreligge ferdigmelding på sanitæranlegg fra rørlegger.
 19. Ås kommune har vedtatt, gjeldende fra 01.01.04, at årsgebyret for vann og avløp skal betales etter målt forbruk, dvs. at det skal installeres vannmåler. Installasjonen skal utføres av ansvarlig rørlegger. Ansvarlig rørlegger får vannmåleren utlevert hos Ås kommune v/kommunalteknisk avdeling. Tiltakshaver vil bli fakturert for vannmåleren.
 20. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
 21. Det må sendes inn egen søknad/melding for oppføring av boder og renovasjonsskjul.
 22. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer.
 23. Bygningen må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.
 24. Ansvarlig foretak er selv ansvarlig for at tiltaket ikke plasseres i konflikt med ledninger og kabler.
 25. Avkjørselen må opparbeides i samsvar med Ås kommunes retningslinjer for utføring av private avkjørsler til offentlig vei, jfr. vedlegg.
 26. Før barnehagen tas i bruk, skal kommunelegen ha gitt en endelig godkjennelse i forhold til forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager.
 27. Før barnehagen tas i bruk, skal det foreligge godkjennelse fra etat for oppvekst og kultur i henhold til lov om barnehager.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94 nr.1, første og annet ledd er innsendt samlet, og undergitt nødvendig kontroll.

Tekniske krav:

Det er innlevert kontrollplan for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

Ansvarsrett for sentralt godkjente foretak:		
Under henvisning til søknad om ansvarsrett for foretak med sentral godkjenning vil bygningssjefen gi ansvarsrett i følgende funksjoner:		
Ansvarlig søker (SØK)		
Arkitekthuset Knut H. Knutsen	Tkl. 2	Søkerfunksjon for bygning
Ansvarlig prosjekterende (PRO)		
Arkitekthuset Knut H. Knutsen	Tkl. 2	Arkitektur
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering (KPR)		
Arkitekthuset Knut H. Knutsen	Tkl. 2	Arkitektur

Kontroll:

Arkitekthuset Knut H. Knutsen har innlevert kontrollerklæring på at fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse. Kontroll med prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll.

Alt arbeid skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, normalreglement for sanitæranlegg og Ås kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven.

Gebyr:

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 52 088**, - etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jfr. plan- og bygningslovens § 109.

Tillatelsens gyldighet

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Klageadgang

Dette vedtak er gjort i henhold til fullmakt, og i samsvar med §§ 13 fjerde ledd og 15 i plan- og bygningsloven og forvaltningslovens kap. VI §§ 28-33 kan vedtaket påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket kom fram til den påførte adresse. Klagen stiles til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men sendes til kommunen.

Utv.sak nr 15/08
GNR 50 BNR 67 - GRANHEIMLIA 47 - TILBYGG - ENEBOLIG

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 50/67

Saknr.: 07/2485

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	15/08	14.02.2008

Innstilling til møte den 14.02.08 i det faste utvalg for plansaker HTM:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende maksimalt tillatt grad av utnytting, da det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det faste utvalg for plansaker er imidlertid innstilt på å kunne godkjenne et revidert forslag med hensyn til plassering og total grunnflate som holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene.

Ås, 01.02.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og regulerings sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonkart
2. Fasadetegninger med tilbygg
3. Plan- og snittegning med tilbygg
4. Fasade-, snitt- og plantegninger av eksisterende forhold
5. Søknad om dispensasjon fra grad av utnytting
6. Merknad datert 06.11.07 fra Jens Wollebæk
7. Bilde med Wollebæks inntegning av tilbygg
8. Bilde med Wollebæks inntegning av tilbygg
9. Bilde med Wollebæks inntegning av tilbygg
10. Wollebæks skisse over areal på hans eiendom som han mener Gobakken kan overta eller bebygge
11. Kart som angir område med 16% maksimalgrense til bebyggt areal i Granheimlia boligfelt (B6)
12. Bygningsmyndighetenes forslag til alternativ utbygging kommer

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Terje Gobakken, Granheimlia 47, 1430 ÅS
2. Jens Wollebæk, Granheimlia 49, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold og gjeldende regulering

Gnr 50 bnr 67, Granheimlia 47, er bebygd med en enebolig og en garasje med bod. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Granheim, Eldorhagen, del av Eldor Vestre m.m., vedtatt av kommunestyret 29.10.1986. Eiendommen er regulert til boligformål, og ligger innenfor felt B4. Av reguleringsbestemmelsenes § 2a går det fram at bebyggelsen kan ha en grunnflate på inntil 15 % av tomtas nettoareal.

Søknad om dispensasjon

Bygningsmyndighetene har mottatt en søknad fra Terje Gobakken der han har planer om å oppføre et tilbygg i 2 etasjer, og med en grunnflate på ca. 38 m², på vestfasaden til eksisterende enebolig. Grad av utnytting vil etter utbyggingen øke fra dagens 12,2 % til 17,1 %. Det er søkt om dispensasjon for å overskride maksimalt tillatt grunnflate på 15 % av tomtas nettoareal. Som særlige grunner for å dispensere er det oppgitt at tilbygget ligger i lang avstand fra naboer som eventuelt kan sjeneres. Naboer i syd vil ikke med hensyn til lyset bli sjenert. Det er tidligere gitt dispensasjon for å overskride 15 % på feltet. Gobakken mener at tillatt grad av utnytting er liten i forhold til hva som er vanlig i dag.

Merknad:

Jens Wollebæk, Granheimlia 49, har i brev datert 06.11.07, protestert mot utbyggingen. Wollebæk påpeker at hans ettplans enebolig ligger på en tomt som er ca. 1 m høyere enn terrenget på Granheimlia 47. Tilbygget vil medføre at han får en bratt, dominerende takflate i en høyde av 6,65 m mot seg på 2 etasjer, som både forlenges 4,8 m mot vest og samtidig rykker nærmere hans hage. Sammen med omkringliggende hus betyr det en reell innestengning. Dessuten påstår han at utvidelsen vil føre til at hans ettermiddags- og kveldsol på sommerstid vil forsvinne atskillig tidligere enn nå. Han har prøvd å illustrere forholdet på 2 skisser (se vedlegg 8 og 9).

Han hevder at utbyggingen vil innebære en kraftig forringelse av hans eiendom, og hans livskvalitet. Han gjør oppmerksom på tilbygget gjør at tillatt grad av utnytting blir vesentlig overskredet.

Tilsvaret til merknad

I brev datert 04.12.07 fra Terje Gobakken viser han til at tilbygget ligger i betydelig avstand til naboer som eventuelt kan sjeneres. Han har følgende bemerkninger til Wollebæks skisser: 1) Tilbygget er ikke høyere enn deres eksisterende hus. 2) Det planlagte tilbygget kommer 1,85 m nærmere enn eksisterende hus – altså ikke vesentlig mye nærmere. 3) Hvis tilbygget tegnes riktig inn på bildet vil dette knapt være synlig gjennom hekken på sommerstid. 4) Wollebæks bilder viser at det ikke er spesielt merkbart at sollyset vil bli borte fra hans eiendom, da hekken er helt tett sommerstid.

Wollebæk har foreslått at Gobakken kan overta/bebygge det nordre arealet av hans eiendom. Gobakken kan ikke se hvordan dette arealet kan utnyttes i forbindelse med deres utbyggingsbehov.

For å unngå dispensasjon, hevder Gobakken at et alternativ vil være å rive vedboden i tilknytning til garasjen og å redusere tilbygget med noen m². En slik reduksjon av tilbygget kan de kompensere ved å løfte taket, og dermed vinne tilbake arealet på soverommet i tilbygget. De forutsetter at dette ikke er noe Wollebæk ønsker.

I gjeldende regulering for eiendommen medtas bare garasje/uthusareal utover 36 m² i beregningsgrunnlaget for utnyttelsesgraden, i tillegg til bolighusets grunnflate. Gobakken viser til at gjeldende kommuneplan tillater et bebygd areal på 22 % for samlet bebyggelse på eiendommer med tilsvarende bebyggelse som det man har i Granheimlia 47. Legger man dette til grunn for bebyggelsen i Granheimlia 47, vil man holde seg innenfor kommuneplanens maksimalgrense.

Gobakken konkluderer med at han avviser Wollebæks argumenter om sollys, og at de særlige grunner for å gi dispensasjon gjelder hans argumentasjon med hensyn til bebygd areal og helse.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og etter plan- og bygningsloven er denne bindende. Tiltaket må derfor ha dispensasjon etter § 7 i samme lov, og etter denne bestemmelsen kan det gis dispensasjon dersom det foreligger «særlige grunner». Ifølge plan- og bygningsloven har ingen i utgangspunktet krav på dispensasjon.

Naboer må anse det påregnelig at det i boligstrøk oppføres byggetiltak som i noen grad endrer forholdene hva angår innsyn, utsikt, sol og lys. Enhver utbygging og fortetning i villastrøk kan medføre en viss grad av sjenanse for omkringliggende eiendommer. Spørsmålet er om utbyggingen gir urimelig sjenanse mht. tap av utsikt, sol og lys.

Bygningsmyndighetene har beregnet at dagens grad av utnytting vil øke fra 12,2 % til 17,1 % etter utbyggingen. Dette innebærer at grunnflaten på tilbygget må reduseres med ca. 17 m² for å overholde den tillatte grad av utnytting på 15 %.

Tilbygget er foreslått med et utbygg som går 1,85 m lenger ut enn eksisterende sydfasade på bolighuset. Det er mulig å plassere tilbygget lenger mot byggegrensene i nord, og dermed lenger unna synsfeltet for naboen. Samtidig må grunnflaten reduseres for å overholde maksimalt tillatt grunnflate. Bygningsmyndighetene har vurdert en slik løsning, og har skissert et forslag som vedlegges saken. Selv om det er regulert byggegrensene på en eiendom, er det ikke slik at det er like selvfølgelig å kunne plassere en bygning hvor man vil innenfor dette området. I henhold til plan- og bygningslovens § 70.1 skal bygningers plassering godkjennes av bygningsmyndighetene. Bygningsmyndighetene har adgang til å foreslå en annen plassering enn tiltakshavers ønske, dersom utbyggingsforslaget blant annet medfører betydelige ulemper for naboer og omkringliggende miljø.

Gobakken sammenlikner utbyggingen med kommuneplanens bestemmelser med tillatt bebygd areal for boligeiendommer som ellers ikke omfattes av reguleringsbestemmelser for dette.

Gjeldende regulering for eiendommen fastsetter grad av utnytting til maksimal grunnflate, der blant annet terrasser og andre overbygde arealer ikke medtas i beregningsgrunnlaget. Bestemmelsen om bebygd areal (BYA) tar også med seg slike konstruksjoner, og er i utgangspunktet mer restriktiv, selv om prosenttallet kan være større.

Gobakken viser til familiens helsetilstand i forbindelse med utbyggingen. Plan- og bygningslovens § 2 fastlegger nærmere hvilke hensyn som skal være avgjørende for bygningsmyndighetenes behandling av saker etter loven. I lovforarbeidene er signalisert at individuelle forhold knyttet til søkerens person eller omstendighetene skal kunne vektlegges ved en dispensasjonsvurdering. Fra departementets side har det vært forutsatt at slike forhold bare trekkes inn ved vurderingen i helt spesielle tilfeller. Bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken, og forvalte et regelverk som stiller nærmere krav til bygninger og konstruksjoner. Mens arealbruk og bygninger/konstruksjoner fastlegges og oppføres i et livslangt perspektiv, vil eierforholdene på stedet være skiftende. Det sier seg derfor selv at individuelle forhold bare i begrenset utstrekning kan tillegges vekt. Fysiske forhold ved søkerens person kan i praksis tillegges mer vekt, men det må i disse tilfellene uansett foretas en konkret vurdering. Bygningsmyndighetene har forståelse for familiens behov og mener at dette skal la seg gjøre innenfor den utbyggingsmuligheten de fortsatt har på eiendommen med et tilbygg i 2 etasjer med en grunnflate på ca. 22 m².

Etter befaring på eiendommen, finner kommunen at de oppgitte grunnene ikke er tungtveiende nok for å kunne avvike reguleringsplanen. Slik kommunen ser det, er ingen av de oppgitte grunner i seg selv en «særlige grunn». Heller ikke gir totalvurderingen av oppgitte «særlige grunner» etter kommunens vurdering tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Når naboer i tillegg motsetter seg at et tiltak som er avhengig av dispensasjon kommer til utførelse, anses lovens krav om "særlige grunner" for dispensasjon for ikke å være ivaretatt. Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å avslå foreliggende søknad om tilbygg. Man er imidlertid innstilt på å kunne godkjenne et revidert forslag med hensyn til plassering og total grunnflate som holder seg innenfor reguleringsbestemmelsene.

Utv.sak nr 16/08

GNR 109 BNR 71 - STEINALDERVEIEN 9 - ENDRING AV TAKKONSTRUKSJON

Saksbehandler: Tor Johannessen

Arkivnr: GB 109/71

Saknr.: 06/2865

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	16/07	08.02.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	212/07	18.07.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	16/08	17.01.2008
Hovedutvalg for teknikk og miljø	16/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 14.02.08:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende takform, da det vurderes å foreligge tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ås, 01.02.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

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:

Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 7 avslås søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende takform og største tillatte mønehøyde, da det ikke foreligger tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad om endring av takkonstruksjonen
2. Situasjonkart
3. Perspektivtegning av bolighus med saltak
4. Perspektivtegning av bolighus med to pulttak

5. Fasade nord og vest med pulttak
6. Fasade sør og øst med pulttak
7. Fasade sør og øst med saltak
8. Fasade nord og vest med saltak
9. Hovedplan
10. Terrengsnitt A-A
11. Terrengsnitt B-B
12. Terrengsnitt C-C
13. Østfasade med inntegnede høyder

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

1. Byggmester Patrik Solberg AS, Åsgarden 22, 1746 SKJEBERG
2. Geir Halvorsen, Innslaget 16, 1536 MOSS

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold/gjeldende regulering

Gnr 109 bnr 71, Steinalderveien 9, er en vestvendt skrånende ubebygd eiendom i Sjøskogen, og har et tomteareal på 1376 m². Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Homannskollen og Pollenga (R-102), vedtatt av kommunestyret 24.10.1990, revidert i kommunestyret 11.09.1996.

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overstige 9 m.

Tidligere behandling av saken

Et tidligere forslag fra Geir Halvorsen om å bygge ut eiendommen med en enebolig, viste en takform med to pulttak som skrådde mot hverandre uten at de møttes i et felles møne. Det var søkt om dispensasjon for både takform og mønehøyde. Hovedutvalg for teknikk og miljø avslø den gangen i møte den 08.02.07, sak nr. 16/07, søknaden om dispensasjon fra gjeldende regulering vedrørende bygningens takform (to pulttak som skrådde mot hverandre) og største tillatte mønehøyde (9,3 m på det ene pulttaket).

Den gangen forelå det merknader fra 3 naboer i Steinalderveien 7 B, C og D, som motsatte seg utbyggingen. Hovedargumentene var at huset lå for høyt i terrenget, og at de ønsket at underetasjen ble senket til under bakkeplan. De påpekte at husets totalhøyde sammen med det de mente var en dominerende og ruvende fasade, ville være til sjenanse for naboene på baksiden. Det var ingen kommentarer som gikk direkte på takformen. Så lenge det foreligger naboprotester til et prosjekt som er avhengig av dispensasjon, anser bygningsmyndighetene at det ikke foreligger "særlige grunner" for å innvilge en slik dispensasjon.

Ramme-/igangsettingstillatelse

Bygningsmyndighetene ga den 18.07.07, sak nr. D 212/07, rammetillatelse for oppføring av en enebolig i 2 etasjer samt underetasje på gnr 109 bnr 71. I deler av underetasjen er det vist en

hybelleilighet. I forhold til tidligere søknad var bolighuset senket 1 m ned i det opprinnelige terrenget, samt at terrenget var blitt justert opp med en halv meter i bakkant mot naboene på gnr 107 bnr 242. Videre var huset trukket lenger fram på tomten slik at det i større grad fulgte det naturlige terrenget. Bygningen fremstår som to småhus bygget inntil hverandre, bundet sammen av en midtgang. Bygningsmyndighetene har valgt å definere takformen som saltak, men er i realiteten 2 pulttak som skråer mot hverandre, slik at de møtes i et sammenfallende møne som har en lengde på 8,3 m. I hver lengderetning stikker en av "småhusfløyene" ut med sine pulttak i en lengde på henholdsvis 2,5 m og 3,0 m. Prosent bebygd areal etter utbyggingen vil være tilnærmet 15 % BYA.

De samme naboene som tidligere hadde merknader, hadde omtrent de samme merknadene til den reviderte søknaden. Men etter at bygningsmyndighetene godkjente forslaget med betingelse om at huset ble senket 0,5 m i terrenget, ble det ikke innlevert klage på vedtaket.

Bygningsmyndighetene ga den 23.01.08, sak nr. D 16/08, igangsettingstillatelse for graving, sprengning og grunnarbeider i forbindelse med oppføring av eneboligen. I søknaden om igangsettingstillatelse er det vist at bolighuset er flyttet ytterligere lenger fra eiendoms grensen til naboene i øst.

Søknad om dispensasjon for å endre takkonstruksjonen

Bygningsmyndighetene mottok den 23.01.08 en søknad om å endre takformen fra saltak til pulttak, uten at de møtes i et felles møne. Ansvarlig søker oppgir at huset da vil få to pulttak som skråer mot hverandre. Visuelt mener han at det ikke vil fremstå som vesentlig forskjellig fra en saltakløsning, men det vil gi bygget en penere arkitektonisk fremtoning.

Ansvarlig søker påpeker at takendringen vil redusere mønehøyden i forhold til godkjente tegninger, samtidig som huset vil fremstå som mindre dominerende, se diverse vedlegg. Tiltakshaver har ved tidligere behandling av saken hevdet at pulttakløsningen er mindre prangende sammenliknet med en eventuell saltakløsning, noe han mener gir en mer dominerende "boksform".

Nabovarsling

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

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Ved saksbehandlingen av det reviderte prosjektet med saltak uttalte bygningsmyndighetene at løsningen måtte sies å være et grensetilfelle for å kalles et saltak. Man fant imidlertid at forslaget likevel lå innenfor reguleringsbestemmelsene, og fordi største tillatte mønehøyde også ble overholdt, ble det gitt rammetillatelse for utbyggingen. Når det gjaldt forholdet til naboene, ble det påpekt at en må anse det påregnelig at det i boligstrøk oppføres byggetiltak som i noen grad endrer forholdene hva angår innsyn, utsikt, sol og lys. Enhver utbygging og fortetning i villastrøk kan medføre en viss grad av sjenanse for omkringliggende eiendommer. Bygningsmyndighetene fant at utbyggingen ikke ga urimelig sjenanse med hensyn til tap av utsikt, sol og lys.

I motsetning til første gang da det ble fremmet forslag til en løsning med to pulttak, foreligger det denne gangen ingen merknader fra naboer. Naboenes merknader dreide seg ikke om takformen, men konsentrerte seg mer om husets høyde og plassering i terrenget. Siden den

gang er huset flyttet lenger fra nabogrensen, huset er senket ytterligere ned i terrenget, samtidig som det er foreslått en større oppfylling av terrenget rundt huset for å overholde tillatt mønehøyde.

Imidlertid gjør saltakløsningen at mønehøyden blir 20 cm høyere i forhold til sålehøyden enn en løsning med to pulttak. Det er husformen med to småhus bygget inntil hverandre, bundet sammen av en midtgang, som gjør at bygningen blir lang. Saltaket gjør fasadene mot øst og vest enda mer dominerende enn et oppbrutt bygningsvolum med to pulttak. Prosjektet er godkjent, men strengt tatt burde huskroppen hatt en annen utforming for at saltaket hadde vært bedre tilpasset huset.

Når det nå foreligger en revidert søknad om å endre takformen til to pulttak som skrår mot hverandre, vil dette gi et lavere møne og en ”luftigere” virkning ved midten av huset. Dette vil være gunstigere i forhold til naboene bak, som også har en bebyggelse som ligger høyere i terrenget enn det aktuelle huset.

Tiltakshaver har gjennom prosessen vist vilje til å endre prosjektet i en viss grad i forhold til naboers og kommunens tidligere anmerkninger. Takformen er i strid med reguleringsplanens bestemmelser, men man fornemmer likevel noe av intensjonene med saltaket ved at pulttakene skrår mot hverandre. Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne pulttakløsningen da det vurderes å foreligge tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Utv.sak nr 17/08

GNR 55 BNR 2 M.FL. - ÅS SENTRUM ØST - FELT D
ENDRING AV MATERIALBRUK I FASADE MOT FOTGJENGERUNDERGANG

Saksbehandler: Tor Johannessen	Arkivnr: GB 55/2	Saknr.: 04/2517
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	17/08	14.02.2008

Innstilling til møte den 14.02.08 i det faste utvalg for plansaker HTM:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes bruken av stående trespiler av lerk i fasadeparti mot eksisterende fotgjengerundergang opp til gesims på gnr 55 bnr 2.

Rekkverk skal utføres i prefabrikkert stålkonstruksjon tilsvarende øvrig rekkverk som er montert på området. Som en følge av dette skal ulovlig utført arbeid med rekkverk i trekonstruksjon fjernes.

Port tillates etablert på trappens øvre nivå ved takhagen.

2. Det faste utvalg for plansaker påtaler at det er utført arbeid uten forutgående godkjenning. I henhold til punkt 2.1 i gebyrregulativet ilegges det et gebyr for ulovlig byggearbeid som er satt i gang uten tillatelse på kr. 13 480, -.

Ås, 01.02.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Behandlingsrekkefølge:

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Illustrasjon i rammetillatelsen
2. Perspektivtegning med stålrekkverk
3. Fasadetegning med stålrekkverk
4. Fasadetegning med stålrekkverk
5. Fasadetegning - trespiler i fasadeparti og rekkverk – port i øvre del av trapp
6. Perspektivtegning – trespiler i fasadeparti og rekkverk – port i øvre del av trapp
7. Plantegning med port i øvre del av trapp
8. Fasadetegning av ulovlig utført arbeid – trespiler i fasadeparti og rekkverk – høy port i nedre del av trapp

9. Perspektivtegning av ulovlig utført arbeid – trespiler i fasadeparti og rekkverk – høy port i nedre del av trapp
10. Plantegning med port i nedre del av trapp
11. Søknad om endring av tillatelse mottatt 28.11.07
12. Revidert søknad om endring av tillatelse mottatt 31.12.07
13. Stoppordre datert 22.11.07
14. Svar på stoppordre datert 27.11.07

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

LINK signatur as, Postboks 302, 1326 LYSAKER
Ås Sentrum Øst AS, Borgenvæien 14 C, 0370 OSLO

SAKSUTREDNING:

Tidligere behandling av saken

Hovedutvalg for teknikk og miljø ga i møte den 17.03.05, utv.sak nr. 31/05, rammetillatelse for utbygging av felt D i Ås sentrum med ny forretnings- og boligbebyggelse. Det er senere gitt igangsettingstillatelser for utbyggingen i flere trinn.

På taket over forretningsbebyggelsen i 1. etasje er det anlagt felles uteoppholdsareal for boligbebyggelsen. Arealet kan nås både fra Brekkeveien og fra nord via utvendig trapp, men er skjermet fra offentligheten og forbeholdt boliger innen feltet. I dokumentasjonen som fulgte søknaden om rammetillatelse, var det vist at materialbruken i nordfasaden til trappen/atkomstpartiet til takhagen skulle være naturstein eller liknende. Rekkverket på trappen og takhagen var vist i stålkonstruksjon (type:Lumon). Dette har gått igjen i forbindelse med flere tilleggssøknader i byggesaken.

Stoppordre

Den 22.11.07 konstaterte bygningsmyndighetene at nordfasaden til trappen/atkomstpartiet til takhagen ble kledd med en trekonstruksjon. Trekonstruksjonen var ført opp til rekkverkshøyden. Videre var trekonstruksjonen ført ut med horisontal avslutning på den nederste delen av trappen, noe som kommunen anså å være uheldig. Kommunen vurderte at endringen var av en slik karakter at den krever godkjennelse før den kommer til utførelse. Bygningsmyndighetene ga derfor samme dag stoppordre med øyeblikkelig virkning i medhold av plan- og bygningslovens § 113.

Søknad om endring av tillatelse

Bygningsmyndighetene mottok den 28.11.07 en søknad om endring av tillatelse fra LINK signatur as. Det blir opplyst at man gjennom prosessen har ønsket å endre materialbruken i fasaden til trespiler av lerk. Spileveggen er trukket opp forbi gesims og danner rekkverk langs trappen og plataet i veggens utstrekning. Trappens ”silhuett” vil synes gjennom spilene. Spilene får etter hvert som vær og vind påvirker disse en grålig patina.

Det har også vært et ønske å etablere en port i trappen ved fotgjengerundergangen. Entreprenør har derfor allerede latt rekkverket komme til utførelse ved at det nederst tar i seg portens høyde, som vil være ca. 2,2 m. Porten er ønskelig for å beskytte boligene og

utomhusområdet bedre. Porten vil utformes som en gitterport i stål, slik at en rent arkitektonisk kan se trappen igjennom porten.

Revidert søknad

Etter samtaler og e-postkorrespondanse med LINK signatur as, mottok kommunen en revidert søknad 31.12.07. Det går frem at de fortsatt ønsker å opprettholde sin søknad om bruk av stående trespiler av lerk i fasadeparti mot eksisterende fotgjengerundergang. Utover dette foreslår de og søker om følgende endring:

- Port nede ved fortau utgår i sin helhet. Dette samtidig som trappen i sin helhet blir synlig i bybildet og dermed tilgjengelig, både visuelt og arkitektonisk.
- Trappens synlige betongflater-/konstruksjon bekles med skiferheller (stusstrinn og inntrinn).
- Port tillates etablert på øvre nivå (utomhusnivå), men da i en maksimal høyde som tilsvarer rekkverket. Type port skal være tilsvarende øvrig rekkverk som er montert på området (type:Lumon), og innadslående .
- Den stående spileveggen foreslås fortsatt trukket opp over gesims og danner ”rekkverk” som et arkitektonisk element. Det presiseres at det likevel skal etableres rekkverk (håndlist) på innsiden av spileveggen i henhold til forskrifter.

Subsidiært blir det søkt om følgende løsning:

- Spileveggen går opp til gesims og at prefabrikkert rekkverk, tilsvarende øvrig rekkverk som er montert på området etableres (type:Lumon).
- Øvrige punkter som ovenstående.

De beklager videre på det sterkeste at arbeidet med fasadepartiet ble påbegynt av tiltakshaver og entreprenør før innsendt søknad om endring av tillatelse var innsendt og behandlet i kommunen, og dertil eventuell godkjennelse.

Nabovarsling

Bygningsmyndighetene anser ikke at endringen har en slik karakter at det er nødvendig med nabovarsling. I følge plan- og bygningslovens § 94 nr.3 og saksbehandlingsforskriftens (SAK) § 16.5. ledd kan det fritas for nabovarsling når tiltaket ikke berører naboers eller gjenboeres interesser.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Bygningsmyndighetene vil ikke motsette seg bruken av stående trespiler av lerk i fasadeparti mot eksisterende fotgjengerundergang. Spilverket er også brukt som element i trappehusene ut mot Brekkeveien, og er tenkt som innhegning for tørrkjølere på takhagen. Som arkitekten selv uttrykker, er bruken av treverk i seg selv et av de mest aksepterte og benyttede materialene i Norge.

Imidlertid er bygningsmyndighetene av den oppfatning at det er uheldig at spilverket av tre er trukket opp over trappens definerte ”gesims”, og med det utgjør trappens og deler av takhagens rekkverk. Dette bryter med at rekkverket på takhagen fra bygg C og fram til der trappen kommer opp til takhagen allerede er oppført i en åpen stålkonstruksjon i samsvar med de godkjente tegningene. Dette gjør at man ser hele trefasaden opp til toppen av rekkverket som en helhetlig trekonstruksjon, og visuelt fremstår som unødvendig høy. Fasaden mot fotgjengerundergangen går helt inn til gangveien. Man har mistet det luftige sidearealet som var der før utbyggingen. Totalvirkningen av at rekkverket er en del av trekonstruksjonen, gjør at fasaden virker mer dominerende og ”trykkende” mot gangveiaarealet enn hva som er

nødvendig. I henhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Dersom man avslutter spileveggen ved fasaden og trappens ”gesims” og monterer prefabrikkert stålrekkverk, tilsvarende det øvrige rekkverk som er montert på området, demper man inntrykket av fasaden. Bygningsmyndighetene mener at dette vil være en mer heldig løsning, og man får en enhetlig løsning av rekkverket langs hele takhagen og i trappen. Med dette forsterker man bruken av treverk som et underordnet element i fasadene i utbyggingsområdet, i stedet for at treverket skulle prege hele denne delen av det fremskutte fasadepartiet.

Kommunen ser positivt på at det skal etableres en port på det øvre nivået (utomhusnivå), da kommunen har hatt henvendelser fra beboere om at de ønsker å stenge forbindelsen til gateplanet. Dette innebærer at man fjerner den uheldige horisontale avslutningen av ”spileveggen” som er utført uten tillatelse ved den nederste delen av trappen. Ved at porten etableres øverst, blir trappen mer synlig og tilgjengelig, slik at man for eksempel kan sette seg i den for å slappe av i den varme årstiden.

Teknisk sjef anbefaler det faste utvalg for plansaker å godkjenne bruken av stående trespiler av lerk i fasadeparti mot eksisterende fotgjengerundergang opp til gesims, med rekkverk i prefabrikkert stålkonstruksjon tilsvarende øvrig rekkverk som er montert på området. Som en følge av dette skal ulovlig utført arbeid med rekkverk i trekonstruksjon fjernes.

Utv.sak nr 18/08
GNR 75 BNR 114 - KROERVEIEN 111 - CARPORT
MELDING OM TILTAK

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen	Arkivnr: GB 75/114	Saknr.: 07/2330
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	357/07	09.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	18/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalget for plansaker 14.02.2008:

Under henvisning til saksutredningen gir det faste utvalget for plansaker i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende regulering (R-150) vedrørende utnyttelsesgrad for tilbygg på garasje på gnr 75, bnr 114, Kroerveien 111A.

Ås, 26.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalget for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Melding om tiltak registrert 15.10.2007
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Brev til tiltakshaver av 19.10.2007
5. Brev til tiltakshaver av 13.11.2007
6. Brev fra tiltakshaver av 03.12.2007
7. Brev til tiltakshaver av 20.12.2007
8. Brev fra tiltakshaver av 05.01.2008
9. Brev til tiltakshaver av 11.01.2008
10. Brev fra tiltakshaver av 15.01.2008
11. Brev til tiltakshaver av 24.01.2007
12. Brev fra tiltakshaver av 24.01.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Jette Burrows, Kroerveien 111 A, 1430 ÅS

SAKSUTREDNING:**Reguleringsmessige forhold:**

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av Danskerud – Kroerveien 111 m.m., R-150, av 26.06.01, revidert 11.03.2002.

Utnyttelsesgraden i området er ifølge reguleringsbestemmelsene 16 %. Det kan tillates uthus/garasje/carport på inntil 50m² BYA.

Netto tomtestørrelse er 1507 m².

Fakta i saken:

Eier av gnr 75, bnr 114 søkte i oktober 2007 om tillatelse (melding om tiltak) for oppføring av carport som tilbygg til eksisterende garasje (vedlegg 1). Den eksisterende garasje er på 49m² og den omsøkte carporten vil være på 21 m². Denne meldingen var mangelfull.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon (vedlegg 8) fra reguleringsbestemmelsene i forhold til areal på garasje/carport. Som særlig grunn oppgis oppbevaring/beskyttelse av tre veteranbiler samt en hverdagsbil.

Etter mange brev mellom tiltakshaver og bygningsavdelingen ble det foretatt en besiktigelse av eiendommen den 11.1.2008. Det viste seg at carporten allerede var oppført, og at det i tillegg var oppført en liten, frittstående bod. Bygningsavdelingen meddelte tiltakshaver om at besiktigelsen var foretatt (vedlegg 9) og at vi hadde registrert at den omsøkte carporten allerede var bygget. I etterkant av dette mottok kommunen brev om at tiltakshaver tidligere skriftlig har redegjort for når hun startet og avsluttet byggingen av carporten (vedlegg 10). Bygningsavdelingen mottok brev fra tiltakshaver 28.1.2008 (vedlegg 12) hvor hun mener å ha meddelt at carporten allerede er bygget.

Nabovarsling:

Det foreligger dokumentasjon på nabovarsling i.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere

Eiere på naboeiendommene 75/12 og 75/43 har avgitt avstandserklæring på at eier av 75/114 får sette opp garasjen nærmere eiendomsgrense enn plan- og bygningslovens §70.2 tillater.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Saken starter med utilstrekkelig utfylte skjemaer. Bygningsavdelingen mottar nye papirer og da viser det seg at det eventuelt må søkes om dispensasjon for å bygge garasje/uthus/carport med større areal enn det reguleringsbestemmelsene tillater. Dette blir gjort (vedlegg 8). Som særlige grunner oppgis oppbevaring/beskyttelse mot vær og vind for tre veteranbiler og en hverdagsbil. Bygningssjefen har ikke sett dette som særlig grunn for å fravike reguleringsbestemmelsene.

Det blir så foretatt en besiktigelse, og det viser seg at carporten allerede er bygget.

Etter en gjennomgang av dokumentene kan vi ikke se at dette er gjort. Ved brev av 26.01.2008 (vedlegg 12) viser tiltakshaver til hvordan dette ble meddelt. Dette ble ifølge tiltakshaver gjort gjennom en forenklet avfallsplan. Denne planen er et skjema som viser at tiltakshaver erklærer at avfallsbehandlingen ved en eventuell byggesak vil være i samsvar med forskriftene og de kommunale retningslinjer. En avfallsplan kan ikke fungere som en redegjørelse for at bygninger allerede er oppført. Bygningsavdelingen hadde dermed ingen mulighet for å vite at carporten allerede var bygget.

Utnyttelsesgraden overskrides ikke. De to berørte naboer på gnr/bnr 75/12 og 75/43 har avgitt avstandserklæring for bygging mindre enn 4 m fra eiendomsgrense. Garasjen/carporten er plassert i et hjørne av eiendommen og til lite sjenanse for naboer.

Tillatt areal på uthus/garasje er i reguleringsbestemmelsene satt til 50 m². På omtalte eiendom er det nå en garasje/carport på 70 m², samt en liten bod.

Utifra en vurdering av tomtens størrelse, garasjen/carportens beliggenhet på tomten og avstandserklæringene fra naboer vil bygningsjefen kunne foreslå at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for den allerede oppførte carporten i tilknytning til garasjen på gnr/bnr 75/114. Den oppførte boden vil kunne tas opp som egen sak, om nødvendig. Tiltakshaver vil i tillegg til obligatoriske gebyrer måtte betale gebyr for ulovlig oppsatt bygning.

Utv.sak nr 19/08**GNR 113 BNR 137 - ILEVEIEN - FLERMANNSBOLIGER – SITUASJONSPLAN FOR FELT B 4 – KLAGE PÅ VEDTAK**

Saksbehandler: Ole Reidar Aardalsbakke	Arkivnr: GB 113/137	Saknr.: 07/1592
Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	297/07	13.09.2007
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	332/07	18.10.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	107/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker HTM 14.02.08:

Alternativ 1:

1. Det faste utvalg for plansaker opprettholder sitt vedtak av 15.11.07, sak 107/07, vedrørende situasjonsplanen for det planlagte boligområdet på gnr. 113, bnr. 137. Den foreslåtte endringen er ikke tilstrekkelig for å ivareta hensynet til omgivelsene og vil fortsatt være i strid med plan- og bygningsloven § 74, pkt 2.
2. Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Alternativ 2:

1. Det faste utvalg for plansaker viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt for Ås kommune og § 93 godkjennes revidert forslag til situasjonsplan og utomhusplan på gnr 113 bnr 137, datert 01.02.2008, med de vilkår som er angitt i saksutredningen.
2. Merknadene fra naboene Helene Øien, Freddy Øien, Arild Øien og Jannicke Tofsland tas ikke til følge.
3. Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått rammetillatelse, og det er gitt igangsettingstillatelse for de enkelte hus. Bygnings- og reguleringsjefen gis fullmakt til å behandle disse delegert med utgangspunkt i godkjent situasjonsplan og utomhusplan.

Ås, 31.01.08

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Tidligere politisk behandling:**

Saken var til behandling i HTM den 15.11.07, sak 107/07, og det ble vedtatt følgende:
Det faste utvalget for plansaker ber om at situasjonsplanen for det planlagte boligområdet på gnr. 113, bnr. 137 endres. Det innsendte forslaget ansees å være i strid med plan- og bygningslovens § 74, pkt 2, særlig med hensyn til omgivelsene, der virkningen for de bebygde naboeiendommene mot vest oppfattes som unødvendig dominerende og upåregnelig.

Det vedtaket er påklaget av Block Watne i brev av 17.12.2007. Block Watne har imidlertid også gjort en mindre justering av situasjonsplanen.

Avgjørelsesmyndighet:

- Det faste utvalg for plansaker
- Fylkesmannen - endelig avgjørelse dersom innstillingens alternativ 1 vedtas

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Situasjonsplan 1:1000
2. Utomhusplan - nedfotografert
3. Profil – snitt av området i vest, målestokk 1:200
4. Fasade- og plantegning – hus A og B – nedfotografert.
5. Fasade- og plantegning – hus C - nedfotografert
6. Situasjonskart - nedfotografert
7. Snittegning – hus A, B og C.
8. Reguleringskart
9. Reguleringsbestemmelser
10. Beskrivelse av prosjektet
11. Oversikt Antall/BRA/P-plasser/BYA
12. Merknad datert 18.06.07 fra Helene Øien, GB 113/9, og Freddy Øien, GB 113/38
13. Merknad datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofsland, GB 113/150.
14. Kommentar til merknadene datert 18.10.07 fra Block Watne
15. Klage på vedtak datert 17.12.07 fra Block Watne

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Søknaden med dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Block Watne AS, Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO
Block Watne AS, Nygårdsveien 20 c, 1400 SKI.
Naboer

SAKSUTREDNING:

Eksisterende forhold

Utbyggingsområdet (B4) på Enerhaugen ligger i en sørvestvendt helling mellom Askehaugveien og Ileveien med atkomst fra Ileveien. Tomten grenser mot Bjerkely gård i vest og en eiendom i øst som er regulert til spesialområde – bevaring (felt B3). Tomten er i dag hovedsakelig en naturtomt. Området er skogkledd fjellgrunn. Området er veldig godt synlig, særlig mot sør og vest, ettersom den skogkledd bergknausen stikker frem på en dominerende måte. Det går en høyspentledning gjennom den øvre delen av tomta.

Reguleringsmessige forhold

Utbyggingsområdet omfattes av reguleringsplan for Enerhaugen (R-119), vedtatt av kommunestyret 05.04.1995, revidert i planutvalget 15.05.1997. Eiendommen - område B4 - regulert til byggeområde for tett småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22^o og 45^o. Gesimshøyden, målt fra ferdig terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6 m. Høydeforskjellen mellom møne og laveste planert terreng skal ikke overstige 9 m. Tillatt bebygd areal (BYA) er inntil 20 % av tomtas nettoareal.

Atkomsten – Ileveien - kommer inn fra nordøst, og i henhold til § 13 i reguleringsbestemmelsene for Enerhaugen er det bestemt en felles avkjørsel for felt B3 og B4,

og denne skal opparbeides gjennom felt B4 og frem til felt B3. Det er regulert en turvei langs med grensen i vest. Denne er per dags dato ikke opparbeidet.

Krav til samlet situasjonsplan / utomhusplan

Av reguleringsbestemmelsenes § 5 e går det fram at ”Før søknad om byggetillatelse for område B4 sendes inn, skal det innsendes situasjonsplan for godkjenning. Situasjonsplanen skal vise at bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 69 med tilhørende vedtekter for Ås kommune, om utforming av ubebygd del av tomten er oppfylt. Planen skal vise bl.a. parkeringsløsning og lekeareal.”

Tiltakshaver har søkt om rammetillatelse for utbygging av boligfeltet ved Ileveien i sin helhet, samt for hver enkelt av bygningene i felt B4. I denne omgang fremmer Teknisk sjef situasjonsplanen med endringer.

Forslag til utbygging – situasjonsplan /utomhusplan:

Block Watne har som tiltakshaver og ansvarlig søker sendt inn et nytt forslag med endringer til situasjonsplan/utomhusplan, som viser utbygging av området med totalt 20 boenheter fordelt på to seksmannsboliger og en åttmannsbolig for felt B4, samt opparbeiding av atkomstvei, gangveier og fellesarealer. Boligene vil ligge mot den regulerte turveien i den nedre delen tomte.

Husene er horisontal- og vertikaldelte med 6 leiligheter i to av husene (A og B) og 8 leiligheter i hus C. Hver 3-roms leilighet ligger på ett plan og har et bruksareal fra 55 m² på de minste til 71m² på de største. I tillegg har alle leilighetene hver sin utvendige sportsbod på 5 m², samt at det er satt av tilstrekkelig med plass til sanitærbeholdning. Eiendommen har et netto tomteareal på 6417 m², og prosent bebygd areal (%BYA) er etter utbyggingen oppgitt til 16,6 %.

Det blir oppgitt at det har vært styrende for prosjektet at det utvikles et boligområde med et helhetlig og harmonisk preg, der de viktigste satsningsområdene er:

- Boliger som får mest mulig ut av de gode sol- og utsiktsforholdene.
- Tilpasning til terrengform og bevaring av omkringliggende vegetasjon.

Forslag til bygging av hus A, B og C.

Forslaget ligger innenfor reguleringsbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og takform. Takformen er tradisjonell med saltak på 22°. Mønehøyden er på 7,4 meter og gesimshøyden er på 5,6 meter.

Hus A og B er nærmest identiske og foreslått med 6 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hus C er foreslått med 8 boenheter vertikal- og horisontaldelt over 2 plan. Hver boenhet består av 3 rom med kjøkken og bad. Bruksarealet per leilighet er fra 55 m² til 71 m² i tillegg til utvendige sportsboder på 5 m² til hver enhet. Det er inngang i bakkant fra bakkeplan til underetasjen via en trapp ned og det er en direkte inngang til 1 etasje. Bebygd areal på 6 mannsboligene utgjør 308 m² BYA hver og 8 mannsboligene utgjør 529 m² BYA, totalt har boligene BYA på 1067 m². I felt B4 er det et tomteareal på 6417 m². Grad av utnytting blir da 17 % BYA. Gesimshøyden overholder reguleringsbestemmelsene med 5,6 meter.

Planløsningen for de 3 boligene er like i oppbyggingen, og på hvert plan med inngang med direkte tilknytning med stue og kjøkken. Leilighetene er organisert med et stort oppholdsrom

(kjøkken og stue) som henvender seg mot utsikten og lyset med vindusfelt i hele ytterveggen. Inn mot tunet ligger inngangene og enkelte av soverommene. Noen soverom henvender seg mot utsikten med gode lysforhold. Oppholdsplanet åpner seg mot solen i form av altan for de leilighetene på øvre plan.

Hver leilighet er på ett plan, løftet opp fra terrenget med boliger både i underetasje og hovedplan. Ved å løfte boligene får inngangsplanet bedre kontakt med atkomstveien i bakkant. Foran boligene faller terrenget sterkt og det vil bli tatt spesielle hensyn i byggeprosessen for å ivareta terrenget inne på tomten.

Formspråk og materialbruk

Fasadene på bygningene er brutt opp med utspring, altaner og overdekninger. Uttrykket er lavmælt med hva gjelder takutstikk. Murene er pusset grå. Panelet er beiset låverødt. Vinduer og plater mellom disse har en blankere, malt karakter, også rød. Taket er tekket med grå papp. All ventilasjon er samlet i tre piper per bygning, som er beslått. Rekkverk har rammeverk i beiset tre og fyllinger av glass. Terrasser og altaner er i tre.

Uteoppholdsareal

Alle boligene har balkong eller terrasse. De lave arealene på privat uteoppholdsareal er kompensert ved boligens beliggenhet til de bevarte naturområder på tomtene, samt nærheten til friområdet.

Felles oppholdsareal/lekeareal

I reguleringsplanen er det lagt opp til lekearealer for barn. Eventuelle trær skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Parkering

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,75 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m² som er tatt i bruk. Av disse kan det maksimalt opparbeides en plass i garasje /carport pr. boenhet. Kravet for området som helhet er med 20 boliger 32 plasser, og dette er innarbeidet i prosjektet.

I felt B4 skjer parkering på biloppstillingsplasser nord og øst på feltet, under fareområdet.

Brannsikkerhet

Block Watnes prosjekteringsavdeling har utarbeidet en redegjørelse for brannsikkerheten for boligfeltet i Ileveien. Brannsikkerheten er i hovedsak prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger i REN (3. utgave) veiledning til Teknisk forskrift (TEK) av 1997 til plan- og bygningsloven.

Støy:

I situasjonsplanen er det tatt hensyn til støy fra hovedveien ved at bebyggelsen i felt B4 er plassert som en rygg mot støyen, med balkonger mot vest og uteoppholdsarealer inn mot bebyggelse.

Merknader fra naboer:

I brev datert 18.06.07 fra Helene Øien, Askehaugveien 50 og Freddy Øien, Askehaugveien 52 bemerker de at grøntområdene i Ås kommune stadig blir ødelagt ved fortetting av nåværende

boligfelt. Dette medfører en sterk forringelse av deres bomiljø. Videre bemerkes det at boligens plassering i terrenget gir innsyn ovenfra og ned på deres hus.

I brev datert 20.06.07 fra Arild Øien og Jannicke Tofslund, Askehaugveien 48, bemerker de at byggene A og B er lagt tett innpå deres eiendom i bratt vestvendt skråning, og har store vinduer og uteområder direkte vendt mot deres boliger. Tiltaket slik det er foreslått, vil gi innsyn som vil føre til vesentlig ulempe for naboene. Det vil i tillegg fremstå som svært dominerende i sine omgivelser.

Kommentarer til merknader fra naboer:

Den planlagte utbyggingen er ikke i strid med reguleringsplanen for området. Det er en lavere utnyttelsesgrad (BYA), færre enheter og lavere bygninger enn det reguleringsplanen tillater. Bygningene er plassert så lavt i terrenget som mulig. Bygningene er tilpasset terrenget i størst mulig grad. Det vil stå igjen store bjørketrær i grensen mellom 113/137, og dette vil bidra til skjerming av naboeiendommene.

Klage på vedtak fra Block Watne:

I klagen av 17.12.2007 uttaler Block Watne at det planlagte tiltaket ikke på noe punkt strider mot reguleringsbestemmelsene for området. Ingen dispensasjonssøknader er nødvendig for tiltaket som derfor heller ikke burde karakteriseres som såkalt uberegnelig, refereres til kommunens grunnlag for avslag.

Det planlagte tiltaket er tilpasset tomtens topografi både med hensyn på plassering og nødvendig terrenginngrep. Huskroppenes utforming skiller seg ikke i vesentlig grad fra øvrig bebyggelse i området. Det planlagte tiltaket skal oppføres på en tomt ervervet fra Ås kommune. Kommunen har selv utformet reguleringsbestemmelsene for området. Vedtaket er mangelfullt begrunnet.

Situasjonsplan med endringer:

I vedtaket av 15.11.2007 ble utbyggeren bedt om å endre situasjonsplanen for det planlagte byggeområdet for bedre å tilpasse seg det omkringliggende miljø, spesielt de nedenforliggende naboeiendommer som ligger en del lavere i terrenget. Området der utbyggingen finner sted, ligger på et høydedrag som gjør at utbyggingen her vil lett kunne oppfattes som dominerende. Utbygger har laget en ny situasjonsplan, og har intensjoner om å gjøre bebyggelsen som helhet mindre dominerende ved å trekke hus B to meter tilbake. Dette har ført til en reduksjon av denne dominante virkningen Hus B får mot den nærmeste nabo.

Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse

Det planlagte tiltaket har vært igjennom en ny runde med endringer. Av hensyn til naboer er bygg B blitt skjøvet et par meter tilbake. .

Naboene har kommet med merknader til den nære beliggenheten av Hus A og Hus B som vil gi innsyn på deres eiendommer, da bebyggelsen ligger noe høyere enn naboenes hus. Ethvert nybygg i et område vil medføre endringer, og det blir en skjønnsmessig vurdering om endringene innebærer urimelige ulemper, jfr. vedtaket i HTM av 15.11.2007. Siden den foreslåtte bebyggelse ligger godt innenfor vedtatte planbestemmelser når det gjelder utnyttelsesgrad, høyder og avstand til nabobebyggelse, mener teknisk sjef at bebyggelsen ikke kan sies å være upåregnelig. I tillegg er planen nå justert slik at de påpekte ulempene er litt redusert for naboene. Det er vanskelig å se at ytterligere reduksjon og endringer kan foretas uten at man foretar en vesentlig reduksjon av bebyggelsen på boligfeltet. Skulle det vise seg at reguleringsplanen med tett småhusbebyggelse ikke lar seg gjennomføre i praksis, bør man vurdere å endre reguleringsplanen.

Hensynet til naboene er prøvd bedre ivaretatt i det nye utkastet til situasjonsplan. Hus B er flyttet 2 meter tilbake. Avstanden fra hus A til huset på eiendom 113/ 38 er 19 meter. Avstand fra hus B til hus på eiendom 113/38 er også 19 meter, og fra Hus A til hus på eiendom 113/9 er 30 meter.

Det er regulert inn en turvei mellom de to husene A og B og nabohusene på nedsiden. Den har en bredde på 6 meter, som bidrar til å skape ekstra rom mellom byggetomta og naboene på nedsiden. Kommunen vil ellers stille krav til utbygger om å ta særskilte landskapsmessige hensyn, blant annet ved å la noe vegetasjon stå igjen som skjerming. Dessuten vil det kreves at det settes opp gjerde slik som vist i reguleringsplanen.

Det er fremmet to forslag til vedtak. Alternativ 1 er å opprettholde HTM's vedtak av 15.11.2007. Teknisk sjef anbefaler alternativ 2 for det faste utvalg for plansaker dvs. å godkjenne den reviderte situasjonsplanen/ utomhusplanen.

Utv.sak nr 20/08**R-106/2M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
REGULERINGSPLAN - FRIOMRÅDE, LEKEPlass**

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
106/2M

Saknr.: 06/1876

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	103/06	16.11.2006
Hovedutvalg for teknikk og miljø	96/07	15.11.2007
Hovedutvalg for teknikk og miljø	20/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.02.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt.2 avslår det faste utvalg for plansaker søknad om mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser, som vist på kart datert 22.08.2007.

Ås, 28.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjefIvar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringsjef**Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:**

Ole Fredrik Nordby foreslo:
Saken utsettes

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 15.11.2007:

Saken utsettes.

Behandling i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:

Saken ble trukket for videre forhandlinger med grunneier.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 16.11.2006:

Saken ble trukket for videre forhandlinger med grunneier.

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad fra Hellerøy & Co med forslag til reguleringsendring, datert 07.08.2006
2. Utsnitt av opprinnelig reguleringsplan, datert 19.11.2003
3. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, datert 17.11.2005
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan som viser alternativ plassering av lekeplass
5. Utskrift fra møtebok, datert 21.11.2006
6. **Ny søknad fra Hellerøy & Co, datert 30.08.2007 med forslag til reguleringsendring, datert 22.08.2007**
7. Brev fra Setsaas & Co, datert 06.09.2007
8. Utskrift fra møtebok, datert 26.11.2007
9. Brev fra teknisk etat, datert 06.12.2007
10. Brev fra Hellerøy & Co med nabovarsel, datert 20.12.2007

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen ble vedtatt 19.11.2003. I ettertid har det blitt foretatt flere mindre vesentlige endringer av planen i møte den 09.06.2005 og 17.11.2005.

I opprinnelig reguleringsplan (fra 2003) var det satt av areal til to lekeplasser, ca 3 dekar til sammen, se vedlegg 2. I forbindelse med mindre vesentlig reguleringsendring av planen (i 2005) ble lekeplassene ”slått sammen” til en stor lekeplass, se vedlegg 3. Fålesloråsen Vel foreslo opprinnelig at den ene lekeplassen skulle fjernes og at det skulle opparbeidet en tursti i stedet, se vedlegg 1. Dette ble ikke anbefalt fra administrasjonen. Også Akershus fylkeskommune var negative til forslaget og viste til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I punkt 5d i retningslinjene heter det at ”Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.” Sammenslåing av lekeplassene ble vurdert som en bedre løsning for brukerne av plassen. Å samle boligtomtene ble også vurdert som en bedre løsning for eierne. Litt uhensiktsmessig med en lekeplass på hver side av en boligtomt. Innstillingen ble vedtatt.

Forslag fra Hellerøy & Co i 2006:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslo at arealet som var avsatt til lekeplass skulle reduseres med ca 1,5 dekar. Det vil si at de foreslo nøyaktig det samme som ble foreslått under behandling av mindre vesentlige reguleringsendringer i 2005. Se vedlegg 1.

Bemerkninger fra berørte parter:

I brev datert 20.09.2006 sendte reguleringsavdelingen ut et brev til offentlige og private parter i saken, om overnevnte forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, med frist for uttalelse 18. oktober 2006. Følgende part kom med bemerkning til endringsforslaget:

Akershus fylkeskommune (17.10.2006) viste til tidligere behandling der de aksepterte at saken ble behandlet som en mindre vesentlig reguleringsendring, fordi det i hovedsak var snakk om mindre justeringer og arrondering av formålsgrenser. I ny søknad var forslaget en konkret reduksjon av et regulert friområde. ”Det er erfaringsmessig veldig vanskelig å erstatte grøntområder som blir nedbygd. Meget vesentlige samfunnsinteresser må derfor ligge til grunn dersom omdisponering av regulerte friområder skal kunne aksepteres. Fylkesrådmannen mener spørsmålet om friområdet ble tilfredsstillende behandlet sist og kan ikke se at det er kommet fram nye momenter som tilsier at kommunen bør ta saken opp igjen nå.” Det ble vist til Miljøverndepartementets veileder T-1381 der endring av reguleringsformål betraktes som en vesentlig endring. Etter fylkesrådmannens vurdering kunne ikke dette forslaget behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring, med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2. Fylkesrådmannen anbefalte derfor at planutvalget avviste forslaget i henhold til plan- og bygningslovens § 30 med henvisning til rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Dersom kommunen likevel lot forslagsstiller gå videre med forslaget må det varsles som vesentlig reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 1, jfr. §§ 27-1 og 27-2. Fylkesrådmannen ba om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Møte med advokat Terje Søvik:

03.10.2006 ble det avholdt et møte mellom Hellerøy & Co representert ved Terje Søvik, bygnings- og regulerings sjef Ivar Gudmundsen og avdelingsarkitekt Greta Løkhaug fra Ås kommune. På møtet ble det antydnet et erstatningsareal for den delen av lekeplassen som var foreslått fjernet. Eier av arealet er Fred Hallager Juul, og han hadde gitt uttrykk for at han aksepterte en slik løsning. Det var imidlertid ikke sendt inn noe konkret forslag med avgrensning. Omtrentlig plassering ble vist på kart i vedlegg 4.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse i 2006:

Som det framkommer av saksutredningen hadde det innkomne forslaget vært vurdert tidligere (i 2005). Teknisk sjef mente fortsatt at gjeldende planforslag ga den beste løsningen både for lekeplassen og for boligmiljøet. Bemerkningen fra Akershus fylkeskommune bygde også opp om den vurderingen.

At vellet opparbeider områder før det er godkjent og dermed kommer i økonomisk knipe av den grunn var ikke noen grunn til å endre planen, spesielt når forslaget ble vurdert som mindre egnet.

Det var ikke sendt inn noe konkret forslag om erstatningsareal og avgrensning av dette, til den delen av lekeplassen som var foreslått fjernet. Teknisk sjef vurderte området, som var antydnet, som lite egnet pga topografien. Det var meget bratt.

Teknisk sjef anbefalte det faste utvalg for plansaker til å opprettholde gjeldende plan og avslå forslaget fra Hellerøy & Co.

Utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 16.11.2006. Søker v/ Hellerøy & Co hadde imidlertid et par dager før, bedt om at saken ble trukket pga. videre forhandlinger med grunneier, jfr. vedlegg 5.

Nytt forslag fra Hellerøy & Co:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslår at areal avsatt til lekeplass reduseres på samme måte som til møte i 2005 og i 2006. Det som er nytt i forslaget er at de har avgrenset et konkret areal til erstatning, for den delen av lekeplassen som er foreslått fjernet. Det innebærer en utvidelse av reguleringsplanens avgrensning. Se vedlegg 6. I samme søknad er det også foreslått en mindre vesentlig endring av veianlegget. Sistnevnte behandles som egen sak senere.

Advokatfirmaet Setsaas & Co, på vegne av eierne av gnr 107 bnr 74, 75 og 76, bemerker i brev datert 06.09.2007 at de aksepterer det innkomne forslaget, jfr. vedlegg 7.

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Det har vært befaring på arealet som er foreslått til erstatning for den delen av lekeplassen som er ønsket redusert. Teknisk sjef vurderer fortsatt området som lite egnet pga. topografien. Teknisk sjef kan ikke se at det nye forslaget innebærer nye momenter i saken, som ikke har vært vurdert tidligere. Det vises for øvrig til tidligere vurdering med konklusjon og begrunnelse ovenfor.

Teknisk sjef anbefaler derfor det faste utvalg for plansaker å opprettholde gjeldende plan som innebærer at forslaget fra Hellerøy & Co avslås.

Ny utsettelse av saken:

Saken ble lagt fram for det faste utvalg for plansaker 15.11.2007. Saken ble, jfr. utskrift av møtebok (vedlegg 8), vedtatt utsatt. Det faste utvalg for plansaker var i tvil om samtlige berørte parter hadde blitt tilstrekkelig varslet om endringen. Tiltakshaver ble derfor, i brev datert 06.12.2007 (vedlegg 9), bedt om å varsle berørte parter før ny behandling av saken.

I brev datert 20.12.2007 varsler tiltakshaver de berørte parter, det vil si berørte grunneiere og naboer. Det er ikke kommet inn noen nye bemerkninger til endringen. Det er tidligere kommet inn en bemerkning fra Akershus fylkeskommune.

Konklusjon:

Med henvisning til tidligere vurderinger og begrunnelser, anbefaler teknisk sjef det faste utvalg for plansaker å opprettholde gjeldende plan som innebærer at forslaget fra Hellerøy & Co avslås.

Utv.sak nr 21/08
R-106/3M - FÅLESLORÅSEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING AV
ADKOMSTVEI

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-
106/3M

Saknr.: 07/1987

Utvalg	Utv.sak nr	Møtedato
Hovedutvalg for teknikk og miljø	21/08	14.02.2008

Innstilling til møte i det faste utvalg for plansaker 14.02.2008:

Under henvisning til saksutredningen og i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1, pkt. 2 avslår det faste utvalg for plansaker søknad om mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Fålesloråsen med reguleringsbestemmelser, som vist på kart datert 22.08.2007, med unntak av å forlenge felles atkomstvei, FA11, som vist på kart datert 28.01.2008.

Ås, 28.01.2008

Arnt Øybekk
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Det faste utvalg for plansaker

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Søknad fra Hellerøy & Co, datert 30.08.2007 med forslag til reguleringsendring, datert 22.08.2007
2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, datert 17.11.2005
3. Brev fra teknisk etat, datert 06.12.2007
4. Brev fra Hellerøy & Co med nabovarsel, datert 20.12.2007
5. Bemerkning fra Monika Kristiansen, datert 30.12.2007
6. Forslag til endring av atkomstvei, FA9, datert 28.01.2008

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Berørte parter

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen ble vedtatt 19.11.2003. I ettertid har det blitt foretatt flere mindre vesentlige endringer av planen i møte den 09.06.2005 og 17.11.2005. Vedlegg 2 viser utsnitt av reguleringsplanen for det aktuelle området.

Forslag fra Hellerøy & Co:

Advokatfirmaet Hellerøy & Co, på vegne av Fålesloråsen Vel, foreslår at felles atkomstvei FA9 og FA11 gjøres om til offentlig kjørevei. Offentlig kjørevei, A2 forlenges fram til gnr 107 bnr 129. FA9 omgjøres til offentlig kjørevei, A9 som føres helt fram til gnr 107 bnr 121 med en ny snuhammer. Det foreslås at felles atkomstvei, FA6 fjernes. Se vedlegg 1.

Det blir i søknaden ikke oppgitt grunner for at man ønsker denne endringen. I vedlegg 4 (nedenfor) kommer det fram at søker ønsker at felles atkomstveier skal bli offentlige, slik at kommunen skal stå for drift og vedlikehold.

Bemerkninger fra berørt part:

Søknaden var ikke nabovarslet, og i brev av 06.12.2007 (vedlegg 3) ble søker bedt om å varsle berørte parter om endringen. I brev av 20.12.2007 (vedlegg 4) varsler tiltakshaver partene. Det er kommet inn en bemerkning:

Monika Kristiansen (30.12.2007) er eier av gnr 107 bnr 104 og 105. Hun viser til at hun har vært i kontakt med Hellerøy & Co gjentatte ganger, og hun mener at forslaget vil føre til store endringer for hennes eiendommer. Snuplassen vil redusere arealet til gnr 107 bnr 105 betydelig. Hun mener at forslaget vil gi dårligere atkomstforhold til hennes eiendommer enn i vedtatte plan. Se mer utfyllende kommentarer i vedlegg 5.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Forslaget medfører at arealet til eiendommene gnr 107 bnr 125 og 105 blir redusert, spesielt sistnevnte eiendom. Grøntarealet blir også redusert. Eiendom gnr 107 bnr 104 får ingen atkomst og blir avhengig av å få en tinglyst veirettighet over gnr 107 bnr 120.

Teknisk sjef har forståelse for at atkomst til gnr 107 bnr 125 kan være problematisk og foreslår at atkomstvei, FA9 kan forlenges et stykke vestover, slik at de kan få atkomst lengre vest på tomten. Det forutsettes at eier kan snu på egen eiendom.

Teknisk sjef kan ikke se at de andre endringene som er foreslått gir noen forbedringer av planen, heller tvert i mot. Befaring på stedet viser at veitraseen er ferdig opparbeidet uten godkjennelse. Det syns teknisk sjef er en uheldig praksis og krever at resterende areal, som er regulert til grøntareal, opparbeides i samsvar med gjeldende plan.

Teknisk sjef anbefaler at felles atkomstvei, FA9 kan forlenges, som vist på kart datert 28.01.2008 (vedlegg 6), men at de andre endringene som er omsøkt avslås.